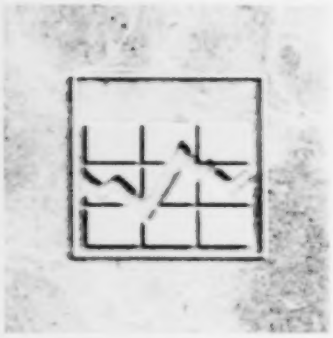
N° 75F0002M au catalogue — N° 001
ISSN : 1707-2867
ISBN : 978-0-662-07992-7

Document de recherche

Série de documents de recherche - Revenu

Dynamique du logement abordable



Société canadienne d'hypothèques et de logement :
John Engeland et Roberto Figueroa
Statistique Canada : Willa Rea et Jennifer Yuen

Division de la statistique du revenu
Immeuble Jean-Talon, Ottawa, K1A 0T6

Téléphone : 1-613-951-7355

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Toute demande de renseignements au sujet du présent produit ou au sujet de statistiques ou de services connexes doit être adressée à : Division de la statistique du revenu, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, K1A 0T6 (téléphone : 613-951-7355; 888-297-7355; revenu@statcan.ca).

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.ca. Vous pouvez également communiquer avec nous par courriel à infostats@statcan.ca ou par téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

Centre de contact national de Statistique Canada

Numéros sans frais (Canada et États-Unis) :

Service de renseignements	1-800-263-1136
Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants	1-800-363-7629
Télécopieur	1-877-287-4369

Appels locaux ou internationaux :

Service de renseignements	1-613-951-8116
Télécopieur	1-613-951-0581

Programme des services de dépôt

Service de renseignements	1-800-635-7943
Télécopieur	1-800-565-7757

Renseignements pour accéder au produit

Le produit nº 75F0002MIF au catalogue est disponible gratuitement sous format électronique. Pour obtenir un exemplaire, il suffit de visiter notre site Web à www.statcan.ca et de choisir la rubrique « Publications ».

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle qui sont observées par les employés lorsqu'ils offrent des services à la clientèle. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.ca sous « À propos de nous » > « Offrir des services aux Canadiens ».

2008-01829/

Statistique Canada

Division de la statistique du revenu

Série de documents de recherche - Revenu

Dynamique du logement abordable

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2008

Tous droits réservés. Le contenu de la présente publication électronique peut être reproduit en tout ou en partie, et par quelque moyen que ce soit, sans autre permission de Statistique Canada, sous réserve que la reproduction soit effectuée uniquement à des fins d'étude privée, de recherche, de critique, de compte rendu ou en vue d'en préparer un résumé destiné aux journaux et/ou à des fins non commerciales. Statistique Canada doit être cité comme suit : Source (ou « Adapté de », s'il y a lieu) : Statistique Canada, année de publication, nom du produit, numéro au catalogue, volume et numéro, période de référence et page(s). Autrement, il est interdit de reproduire le contenu de la présente publication, ou de l'emmagasiner dans un système d'extraction, ou de le transmettre sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, reproduction électronique, mécanique, photographique, pour quelque fin que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable des Services d'octroi de licences, Division des services à la clientèle, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Janvier 2008

N° 75F0002MIF au catalogue, n° 1
ISSN 1707-2867
ISBN 978-0-662-07992-7

Périodicité : hors série

Ottawa

This publication is available in English upon request (catalogue no. 75F0002MIF).

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations canadiennes et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.

Résumé

Le logement représente la principale dépense pour la plupart des ménages, et son abordabilité peut influer sur le bien-être des membres du ménage. C'est pourquoi l'abordabilité du logement est étroitement surveillée par une variété d'intervenants – des défenseurs du logement aux analystes des politiques – qui s'intéressent au bien-être des Canadiens. Pour mesurer l'abordabilité on doit faire une comparaison entre les coûts du logement et la capacité des ménages de couvrir ces coûts. Le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) est l'une des mesures souvent utilisée. La valeur de référence de 30 % est généralement reconnue comme la limite supérieure pour qu'un logement soit considéré abordable. L'abordabilité du logement est également un intrant essentiel de l'indicateur des besoins impérieux de logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui est utilisé par les gouvernements pour les aider à la conception, à la prestation, au financement et à l'évaluation des programmes de logement social. Le rapport, rédigé conjointement par Statistique Canada et la SCHL, est seulement axé sur la dynamique de l'abordabilité du logement et ne concerne pas les besoins impérieux de logement. Il examine la probabilité qu'un ménage consacre 30 % ou plus de son revenu au logement, la récurrence d'une telle situation et si elle est occasionnelle ou permanente, et met en opposition les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement aux ménages qui y consacrent une part moins importante. Les estimations transversales montrent qu'en 2002, environ 20 % des Canadiens faisaient partie de ménages qui consacraient davantage au logement que la valeur de référence en matière d'abordabilité. D'une perspective longitudinale toutefois, moins de 9 % des Canadiens vivaient dans des ménages qui consacraient davantage au logement que cette valeur de référence pour chacune des années entre 2002 et 2004, tandis qu'un autre 19 % vivaient dans des ménages dont les dépenses ont dépassé cette valeur de référence pendant seulement une ou deux années. Les caractéristiques associées à des probabilités plus élevées de vivre dans un ménage qui consacre davantage au logement que la valeur de référence maximale d'abordabilité sont : vivre seul, être une femme monoparentale, être locataire, être immigrant ou habiter à Vancouver ou à Toronto. En outre, les personnes qui faisaient partie de ménages en situation de transition entre 2002 et 2004 avaient une probabilité plus élevée d'avoir dépassé la limite au moins une fois durant cette période. De telles transitions comprenaient les locataires qui changeaient de statut quant aux logements subventionnés, les propriétaires qui sont devenus locataires et vice versa, les personnes qui ont changé de type de famille (par exemple par un mariage ou un divorce) et les personnes qui ont déménagé d'une ville à une autre. Il est intéressant de noter que les personnes qui ont vécu ce type de transition n'ont pas dépassé la valeur de référence de façon permanente.

Table des matières

1.0 Introduction 5
2.0 Profil de l'abordabilité du logement 7
2.1 Les estimations longitudinales montrent la dynamique de l'abordabilité du logement 7
2.2 Les ménages à faible revenu sont plus susceptibles de dépenser plus que la limite d'abordabilité du logement 8
2.3 Selon les données transversales et longitudinales, qui dépasse la limite d'abordabilité le plus souvent? 14
3.0 Qui est plus susceptible de consacrer 30 % ou plus de son revenu aux coûts d'habitation? 17
3.1 Le Canadien moyen a une chance sur cinq de faire partie d'un ménage ayant dépensé 30 % ou plus pour le logement 18
3.2 Les locataires de logements subventionnés ont une probabilité significativement plus faible que ceux qui louent au prix du marché de dépenser de façon permanente 30 % ou plus de leur revenu pour le logement 20
3.3 Situation distincte pour les résidents de Toronto et de Vancouver 23
3.4 Les transitions concernant la famille, un facteur important de l'abordabilité du logement 24
3.5 Les nouveaux immigrants et les minorités visibles ont des probabilités élevées d'avoir déjà dépensé plus que la limite d'abordabilité du logement 26
3.6 Les ménages autochtones sont plus susceptibles de dépenser plus que la limite d'abordabilité, mais pas de façon permanente 29
3.7 Les personnes handicapées sont plus susceptibles de dépasser la limite d'abordabilité 30
3.8 Un niveau de scolarité plus élevé mène à une capacité de revenu plus élevée et à des RFLR plus bas 31
4.0 Conclusion 32
Annexe A Source des données 35
Annexe B Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) et norme d'abordabilité 37
Annexe C Univers de l'étude 38
Annexe D Distribution de l'échantillon pour les modèles 40
Annexe E Les variables 42
Annexe F Les modèles 46

1.0 Introduction

Le logement représente la principale dépense pour la plupart des ménages canadiens. Son abordabilité peut avoir un effet important sur le bien-être des ménages. C'est pourquoi l'abordabilité du logement est étroitement surveillée par une variété d'intervenants – des défenseurs du logement aux analystes des politiques – qui s'intéressent au logement et au bien-être en général des Canadiens

Pour mesurer l'abordabilité du logement on doit faire une comparaison entre les coûts du logement et la capacité du ménage de couvrir ces coûts. L'indicateur qui sous-tend cette mesure, la part du revenu du ménage consacrée aux coûts d'habitation, est appelé rapport des frais de logement au revenu (RFLR). Une valeur de référence de 30 % pour le RFLR est généralement acceptée comme limite supérieure pour la définition de logement abordable. Les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu ont été visés par des études intensives, et ils continuent de l'être. Plus particulièrement, il est intéressant de déterminer s'ils le font par choix, parce qu'ils ont les moyens de dépenser plus que la normale pour le logement et qu'ils choisissent de le faire, ou par nécessité, parce qu'ils ont un faible revenu et qu'ils ont des besoins de logement.

L'abordabilité du logement, telle que mesurée par le RFLR, est également un intrant essentiel de l'indicateur des besoins impérieux de logement[1] élaboré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour cerner les ménages ayant des besoins de logement au Canada. L'indicateur des besoins impérieux de logement permet « de repérer les ménages incapables de payer un logement du marché qui soit de qualité et de taille convenables tout en étant abordable »[2]. Les renseignements obtenus sont utilisés par les trois niveaux de gouvernement pour les aider à faire la conception, la prestation, le financement et l'évaluation des programmes de logement social.

Jusqu'à maintenant, toutes les données sur le revenu du ménage et les coûts du logement utilisées pour calculer les RFLR au Canada étaient de nature transversale et décrivaient donc l'abordabilité du logement à un moment précis. Aucune source des données ne suivait les ménages avec le temps pour recueillir leurs revenus et leurs coûts d'habitation de façon à permettre un suivi de l'évolution de l'abordabilité de leur logement. Cela ne signifie pas qu'il n'existait pas de source des données qui suivait les ménages avec le temps. En fait, l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) de Statistique Canada a été conçue précisément à cet effet : pour permettre, par exemple, l'étude de la dynamique des faibles revenus[3]. Au cours des cinq dernières années, la SCHL a commandité un module de questions sur les coûts d'habitation dans

1. Les Besoins impérieux de logement se réfèrent aux ménages dont le logement est surpeuplé, a besoin de rénovations importantes ou coûte 30 % ou plus du revenu du ménage ET qui ne peuvent se permettre de louer un logement adéquat, approprié et abordable dans le marché local de l'habitation pour moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt. La SCHL mène une recherche distincte à l'aide de l'EDTR pour examiner les besoins impérieux de logement.
2. Les Besoins impérieux de logement au Canada, 1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement, p.1
3. Morrisette R. et X. Zhang (2001) « A faible revenu pendant plusieurs années ». L'emploi et le revenu en perspective, vol. 2, n° 3, mars 2001. Statistique Canada, n° 75-001-XIF au catalogue.

cette enquête et les renseignements ainsi obtenus nous permettent maintenant de suivre l'abordabilité du logement de façon longitudinale pour la première fois.

Le présent rapport, rédigé conjointement par Statistique Canada et la SCHL, est seulement axé sur la dynamique de l'abordabilité du logement et ne concerne pas les besoins impérieux de logement. Il examine la probabilité qu'un ménage consacre 30 % ou plus de son revenu au logement, la récurrence d'une telle situation, de façon à savoir si elle est occasionnelle ou continue, il met en opposition les caractéristiques des ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement à celle des ménages qui y consacrent une part moins importante.

Le rapport montre la capacité analytique des données longitudinales sur le logement dans l'EDTR en vue d'en connaître davantage sur les Canadiens qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu du ménage avant impôt au logement. Les estimations transversales de l'EDTR montrent qu'environ 20 % des Canadiens faisaient partie de ménages qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement pour chacune des années de 2002 à 2004. Si on examine cette même période du point de vue longitudinal, les données nous indiquent que 9 % des Canadiens vivaient dans des ménages qui dépassaient la limite de l'abordabilité pour l'ensemble des trois années et que 19 % des Canadiens vivaient dans des ménages qui dépassaient la limite pour une ou deux années. Donc, 28 % des Canadiens *ont déjà* vécu une telle situation (9 % *de façon permanente* et 19 % *de façon occasionnelle*) et 72 % des Canadiens *ne l'ont jamais* vécue au cours de la période de trois ans étudiée. Le présent document tire profit de la capacité longitudinale des données de l'EDTR d'examiner les caractéristiques socioéconomiques et géographiques des personnes qui ont *déjà* (pour au moins une année) consacré 30 % ou plus de leurs revenus au logement et de ceux qui consacraient *de façon permanente* 30 % ou plus de leurs revenus à cette dépense pendant la période de trois ans de 2002 à 2004.

La section 2 présente un profil descriptif qui utilise des données transversales et longitudinales pour décrire les Canadiens qui dépensent plus que la limite de l'abordabilité. La section 3 fait une modélisation de la probabilité que les Canadiens fassent partie d'un ménage ayant *déjà* ou *de façon permanente* dépensé plus que la limite d'abordabilité du logement. La section 4 présente des conclusions à partir du rapport et donne certaines suggestions pour des recherches ultérieures[4]. Les données contextuelles sur l'EDTR, ainsi que les définitions de l'univers à l'étude, des coûts d'habitation, du revenu du ménage et de la norme d'abordabilité du logement utilisés dans la présente recherche se trouvent aux annexes A à C. Les annexes D à F présentent des renseignements sur les modèles.

L'ajout du module sur le logement à l'EDTR par la SCHL a mené à une source de données longitudinales pour les recherches sur le logement qui devrait intéresser les

4. Tel qu'indiqué à la note 1, la SCHL mène la recherche sur les besoins impérieux de logement de l'EDTR en vue de faire des estimations des besoins impérieux de logement entre les recensements et d'en suivre les tendances de niveau élevé.

analystes des politiques du logement. Nous espérons que le présent rapport donnera certaines indications des possibilités et qu'il stimulera d'autres recherches.

2.0 Profil de l'abordabilité du logement

2.1 Les estimations longitudinales montrent la dynamique de l'abordabilité du logement

Les estimations transversales indiquent qu'environ 20 % des Canadiens (5,5 millions) faisaient partie de ménages qui dépensaient plus que la limite d'abordabilité pour les coûts d'habitation en 2002. Des estimations semblables ont été obtenues pour 2003 et 2004 (tableau 1).

Les données longitudinales de l'EDTR offrent un point de vue différent en estimant le nombre de personnes qui ont dépensé plus que la limite pour une période donnée. Elles indiquent que 8,6 % des Canadiens (2,1 millions) faisaient partie de ménages qui dépensaient de façon permanente plus que la limite de l'abordabilité entre 2002 et 2004, alors que 19 % des Canadiens (presque 4,9 millions) faisaient partie de ménages qui dépensaient occasionnellement plus que la limite. Au total, ce sont donc près de 28 % (7 millions) des Canadiens qui faisaient partie de ménages ayant *déjà* dépensé plus que la limite d'abordabilité au cours de la période à l'étude (tableau 2). Cette proportion est considérablement plus élevée que les 19 % de Canadiens ayant dépensé plus que la limite pour n'importe laquelle des différentes années.

Tableau 1 Estimations transversales du nombre de personnes qui font partie de ménages ayant dépensé plus que la limite de l'abordabilité

Rapport frais de logement-revenu (RFLR)	2002		2003		2004	
	'000	%	'000	%	'000	%
Moins de 30 %	22 872	80,6	23 036	80,4	23 131	80,0
30 % ou plus	5 507	19,4	5 611	19,6	5 780	20,0
Total	28 379	100,0	28 647	100,0	28 912	100,0

Tableau 2 Estimations longitudinales du nombre de personnes qui font partie de ménages ayant dépensé plus que la limite de l'abordabilité

	Jamais dépassé	Déjà dépassé		Total
		De façon occasionnelle	De façon permanente	
Nombre d'années au cours desquelles 30 % ou plus du revenu a été consacré aux coûts d'habitation	0	1	2	3	
Nombre de personnes (milliers)	17 987	3 114	1 756	2 154	25 011
Pourcentage	71,9	12,4	7,0	8,6	100

2.2 Les ménages à faible revenu sont plus susceptibles de dépenser plus que la limite d'abordabilité du logement

Le revenu du ménage est un déterminant clé des RFLR. En moyenne, les ménages qui ont un revenu limité ont un fardeau de coût du logement plus élevé et sont plus susceptibles que les autres ménages de dépenser plus que la limite d'abordabilité du logement. En fait, les données de l'EDTR confirment qu'en 2002, plus que 80 % des personnes qui font partie de ménages qui dépensent plus que la limite d'abordabilité se trouvent parmi les deux quintiles inférieurs et ont donc un revenu faible ou modeste (tableaux 3a, 3b, 3c). En comparaison, les personnes qui avaient un revenu se classant parmi les deux quintiles supérieurs ne représentaient qu'environ 6 % des personnes qui dépassaient la limite d'abordabilité. Il est probable que ces personnes dépassent la limite par choix plutôt que par nécessité.

Près de 57 % des personnes qui se trouvent parmi le quintile de revenu inférieur font partie de ménages qui dépensent plus que la limite d'abordabilité. Leur RFLR médian, à près de 50 %, tend à être une conséquence de leur faible niveau de revenu, mais aussi de leurs coûts d'habitation[5] relativement élevés. Il existe différentes raisons pour lesquelles les ménages ont des coûts d'habitation élevés. Pour les propriétaires, ce peut être en raison de paiements d'hypothèque élevés – une fois que les hypothèques sont payées, les RFLR chutent naturellement de façon importante. Pour les locataires il se peut, à moins qu'ils occupent des logements subventionnés, qu'il y ait un plancher des loyers sous lequel l'hébergement ne peut être obtenu. De plus, les familles dans cette situation peuvent vivre dans des villes où le logement est plus coûteux, elles peuvent avoir besoin d'un logement plus grand en raison du nombre de membres de la famille ou elles peuvent ne pas avoir les ressources (sociales et financières) pour rechercher un logement moins coûteux.

5. Les RFLR médians dans le présent rapport comprennent les ménages ayant des RFLR égaux ou supérieurs à 100 %. Dans l'ensemble, environ 3 % des ménages ont de tels RFLR. Cependant comme un quintile de revenu donné (ou une autre sous-population) pourrait avoir un pourcentage supérieur ou inférieur, les effets de cette inclusion pourraient varier. Habituellement la SCHL exclut ces ménages de ses études sur l'abordabilité puisqu'il est difficile d'interpréter leur situation financière. Les raisons pouvant expliquer des RFLR supérieurs à 100 % comprennent: les périodes de référence différentes pour le logement et pour le revenu; la collecte de données sur les coûts d'habitation qui semblent trop élevés (peut-être parce que, lorsqu'il y a une entreprise à la maison, il est difficile de faire la distinction entre les coûts d'habitation et ceux pour l'entreprise); les fluctuations d'un revenu provenant d'un travail autonome; les ménages qui ont des revenus autres que les revenus habituels à consacrer au logement.

Tableau 3a Personnes faisant partie de ménages dont les dépenses sont supérieures et inférieures à la limite d'abordabilité, par quintile de revenu[1,2] données transversales, 2002

Rapport frais de logement-revenu (RFLR)	Part au sein du quintile de revenu	Part cumulative des personnes qui dépensent 30 % ou plus	Coût de logement médian	Revenu du ménage médian	Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian
	%	%	$	$	%
Quintile inférieur de revenu					
30 % ou plus	56,6	58,4	8 362	17 018	49,8
Moins de 30 %	43,4	...	4 019	23 311	19,9
Deuxième quintile de revenu					
30 % ou plus	23,3	82,4	14 759	37 789	37,9
Moins de 30 %	76,7	...	6 347	39 637	16,4
Troisième quintile de revenu					
30 % ou plus	10,9	93,6	21 348	57 367	36,4
Moins de 30 %	89,1	...	8 937	59 230	15,1
Quatrième quintile de revenu					
30 % ou plus	4,8	98,5	28 991	78 062	35,6
Moins de 30 %	95,2	...	11 139	82 992	13,4
Quintile supérieur de revenu					
30 % ou plus	1,4	100,0	41 196	111 344	36,0
Moins de 30 %	98,6	...	13 097	128 195	9,4

... n'ayant pas lieu de figure

1. Le revenu du ménage n'est pas ajusté en fonction de l'inflation ou de la composition ou de la taille de la famille
2. Les limites supérieures en dollars actuels pour les quintiles 1 à 4 sont, respectivement : 29 976 $; 49 062 $; 70 214 $; 99 919 $

Tableau 3b Personnes faisant partie de ménages dont les dépenses sont supérieures et inférieures à la limite d'abordabilité, par quintile de revenu[1,2] données transversales, 2003

Rapport frais de logement-revenu (RFLR)	Part au sein du quintile de revenu	Part cumulative des personnes qui dépensent 30 % ou plus	Coût de logement médian	Revenu du ménage médian	Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian
	%	%	$	$	%
Quintile inférieur de revenu					
30 % ou plus	56,9	58,0	8 808	17 319	50,6
Moins de 30 %	43,1	...	4 358	24 280	20,6
Deuxième quintile de revenu					
30 % ou plus	23,6	82,2	15 229	39 128	38,1
Moins de 30 %	76,4	...	6 622	40 765	16,7
Troisième quintile de revenu					
30 % ou plus	11,3	93,7	22 512	59 323	36,0
Moins de 30 %	88,7	...	9 273	61 259	15,2
Quatrième quintile de revenu					
30 % ou plus	4,9	98,8	31 333	82 456	36,1
Moins de 30 %	95,1	...	12 000	85 370	14,2
Quintile supérieur de revenu					
30 % ou plus	1,2	100,0	45 033	120 786	36,4
Moins de 30 %	98,8	...	13 939	130 770	10,0

... n'ayant pas lieu de figure

1. Le revenu du ménage n'est pas ajusté en fonction de l'inflation ou de la composition ou de la taille de la famille
2. Les limites supérieures en dollars actuels pour les quintiles 1 à 4 sont, respectivement : 30 875 $; 50 290 $; 72 042 $; 102 488 $

Tableau 3c Personnes faisant partie de ménages dont les dépenses sont supérieures et inférieures à la limite d'abordabilité, par quintile de revenu[1,2] données transversales, 2004

Rapport frais de logement-revenu (RFLR)	Part au sein du quintile de revenu	Part cumulative des personnes qui dépensent 30 % ou plus	Coût de logement médian	Revenu du ménage médian	Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian
	%	%	$	$	%
Quintile inférieur de revenu					
30 % ou plus	57.9	57.4	9 000	17 417	51.0
Moins de 30 %	42.1	...	4 416	24 742	20.1
Deuxième quintile de revenu					
30 % ou plus	23.5	80.6	15 983	39 887	39.3
Moins de 30 %	76.5	...	6 720	41 625	16.5
Troisième quintile de revenu					
30 % ou plus	12.7	93.2	23 233	62 323	36.0
Moins de 30 %	87.3	...	9 426	62 949	15.0
Quatrième quintile de revenu					
30 % ou plus	5.2	98.3	31 258	87 196	34.6
Moins de 30 %	94.8	...	12 104	88 671	13.7
Quintile supérieur de revenu					
30 % ou plus	1.7	100.0	44 570	124 383	35.2
Moins de 30 %	98.3	...	13 823	135 885	9.6

... n'ayant pas lieu de figure

1. Le revenu du ménage n'est pas ajusté en fonction de l'inflation ou de la composition ou de la taille de la famille
2. Les limites supérieures en dollars actuels pour les quintiles 1 à 4 sont, respectivement : 31 580 $; 51 716 $; 74 388 $; 106 209 $

Bien que la raison la plus évidente pour expliquer un faible revenu du ménage soit un emploi faiblement rémunéré, il y a également d'autres causes, notamment : le fait de n'avoir qu'un soutien économique, l'éclatement de la famille, la perte d'un emploi et des pertes liées à une entreprise ou à des investissements qui sont plus importantes que les revenus obtenus (surtout pour les travailleurs autonomes). Certains ménages ayant un revenu plus faible peuvent avoir d'autres sources de recettes comme des gains en capital, des économies, des bourses, des prêts, des dons ou même un soutien des organismes de charité.

De plus, certaines des raisons qui expliquent les coûts élevés d'habitation et les faibles revenus du ménage menant à des RFLR élevés ne sont que temporaires. Le fait de trouver un emploi, de se marier ou de déménager sont des exemples de situations qui pourraient faire diminuer le RFLR. Les données longitudinales de l'EDTR nous permettent de cerner les ménages qui ont fait de telles transitions et de suivre leurs déplacements au-delà et en deçà de la limite pendant la période à l'étude.

Tableau 4 Personnes faisant partie de ménages dont les dépenses sont supérieures et inférieures à la limite d'abordabilité, par quintile de revenu[1,2], données longitudinales, 2002 à 2004

Période pendant laquelle la limite d'abordabilité a été dépassée Rapport frais de logement-revenu (RFLR)	Part de personnes au sein du quintile de revenu	Coût de logement médian	Revenu du ménage médian	Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian
Quintile inférieur de revenu	%	$	$	%
moins de 30 % pour les 3 années	37.3	4 216	27 341	17.9
30 % ou plus 1 ou 2 années	32.4	7 195	24 113	32.2
moins de 30 % pour les 3 années	30.2	9 920	19 109	52.7
Deuxième quintile de revenu				
moins de 30 % pour les 3 années	62.8	6 413	44 756	14.9
30 % ou plus 1 ou 2 années	29.5	12 205	43 652	30.2
moins de 30 % pour les 3 années	7.8	18 491	42 166	43.2
Quintile de revenu de milieu				
moins de 30 % pour les 3 années	77.5	9 118	64 239	14.5
30 % ou plus 1 ou 2 années	18.9	16 375	62 604	28.0
moins de 30 % pour les 3 années	3.7	24 907	63 138	39.1
Quatrième quintile de revenu				
moins de 30 % pour les 3 années	86.2	11 663	88 763	13.6
30 % ou plus 1 ou 2 années	12.7	21 184	84 724	26.7
moins de 30 % pour les 3 années	1.1	33 136	86 870	35.6
Quintile de revenu supérieur				
moins de 30 % pour les 3 années	95.8	13 861	131 817	10.3
30 % ou plus 1 ou 2 années	3.9	29 552	126 971	26.2
moins de 30 % pour les 3 années	0.3	39 885	113 379	35.2

1. Les revenus du ménage ne sont pas ajustés en fonction de l'inflation ou de la composition de la famille
2. Les limites supérieures en dollars actuels pour les quintiles 1 à 4 sont respectivement : 34 665 $; 54 258 $; 75 174 $; 104 320 $.

Le tableau 4 présente des estimations semblables à celles du tableau 3, mais d'un point de vue longitudinal plutôt que transversal. Cela signifie qu'au lieu de chercher à savoir si les personnes font partie de ménages qui dépensent plus ou moins que la limite d'abordabilité à un moment donné, le tableau 4 montre si les personnes dépensent plus ou moins que la limite pour une, deux ou trois années pendant la période de trois ans à l'étude.

Comme pour les estimations transversales, les données longitudinales montrent qu'à mesure que le revenu du ménage augmente, un pourcentage plus faible de personnes fait partie des ménages qui ont déjà dépensé plus que la limite d'abordabilité. Cependant, les estimations longitudinales du pourcentage des personnes qui font partie d'un ménage ayant déjà dépensé plus que la limite sont plus élevées que les pourcentages transversaux, peu importe le quintile de revenu. Comme on pourrait s'y attendre, pour

une période plus longue, davantage de personnes font partie des ménages ayant dépensé plus que la limite d'abordabilité.

La comparaison révèle également que plus le quintile de revenu est élevé, plus la différence en pourcentage entre les estimations transversales et longitudinales est importante (tableau 5). À mesure que le revenu du ménage augmente, il y a un roulement ou un changement beaucoup plus important chez les personnes qui font partie des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu du ménage au logement. Les personnes des quintiles de revenu supérieurs qui ont déjà fait partie d'un ménage ayant dépensé plus que la limite n'ont simplement pas tendance à le faire de façon répétée ou constante. En fait, de nouvelles personnes se joignent au groupe alors que d'autres le quittent d'une année à l'autre, ce qui donne des estimations longitudinales plus élevées que les estimations transversales.

Tableau 5 Comparaison des pourcentages de personnes qui ont déjà dépassé la limite d'abordabilité, données transversales et longitudinales

Quintile	2002 (au-delà de la limite de l'abordabilité)	Données longitudinales (2002 à 2004) (ayant déjà dépassé la limite d'abordabilité)	Différence	Différence exprimée en pourcentage de l'estimation longitudinale
	%	%	points de pourcentage	%
Inférieur	56.6	62.6	6.0	9.6
Deuxième	23.3	37.3	14.0	37.5
Du milieu	10.9	22.6	11.7	51.8
Quatrième	4.8	13.8	9.0	65.2
Supérieur	1.4	4.2	2.8	66.7

Une autre façon de voir la situation est d'examiner la part de personnes qui dépassaient de façon permanente (pour les trois années) la limite d'abordabilité pendant la période de trois ans comparativement à celles qui l'ont déjà dépassée (pour au moins une année). Pour le quintile inférieur, près de la moitié de ceux qui ont déjà dépassé la limite l'ont dépassée pendant les trois années. Par opposition, seulement 7 % des personnes du quintile supérieur l'ont dépassée. (Les pourcentages pour les deuxième, troisième et quatrième quintiles sont respectivement 21 %, 16 % et 8 %.) Ainsi, plus le quintile de revenu est élevé, plus la proportion de personnes qui franchissent la limite d'abordabilité dans les deux directions est élevée, ce qui indique que la cause du dépassement de la limite pourrait être souvent temporaire. Cependant, pour les quintiles de revenu inférieurs, surtout pour le plus bas, il y a une proportion de personnes dont les RFLR dépassent continuellement la limite beaucoup plus élevée, ce qui indique qu'elles sont moins en mesure d'ajuster leurs revenus ou leurs coûts d'habitation.

2.3 Selon les données transversales et longitudinales, qui dépasse la limite d'abordabilité le plus souvent?

Comme on pourrait s'y attendre, les résultats confirment qu'une proportion plus élevée de locataires dépensent plus que la limite d'abordabilité (tableau 6). En 2004, environ un tiers des locataires (qu'ils paient leur loyer selon le marché ou qu'ils aient un loyer subventionné) faisaient partie de ménages qui dépensent plus que la limite d'abordabilité, bien au-delà des pourcentages de 23 % pour les propriétaires qui ont une hypothèque et de 4 % pour les propriétaires qui n'ont pas d'hypothèque. Du point de vue longitudinal, bien plus de 40 % des locataires ont déjà dépassé la limite d'abordabilité pendant la période de 2002 à 2004 à l'étude, une proportion beaucoup plus élevée que pour les propriétaires. En outre, les personnes qui font partie de ménages qui ont changé de mode d'occupation pendant la période étaient beaucoup plus susceptibles d'avoir déjà dépassé la limite, mais elles étaient moins susceptibles de la dépasser de façon permanente. Cela semblait indiquer que le changement de mode d'occupation pourrait être lié à des problèmes temporaires quant à l'abordabilité. La période d'étude est cependant en place depuis trop peu longtemps pour saisir adéquatement tous les éléments de la dynamique et il faudra quelques années de plus pour obtenir une meilleure compréhension.

Les résultats confirment ceux du recensement, de l'Enquête sur les dépenses des ménages et de l'Enquête sur la sécurité financière à l'effet que les familles monoparentales ayant une femme à leur tête et que les personnes vivant seules sont celles qui sont le plus susceptibles de dépenser plus que la limite d'abordabilité à 44 % et 42 % respectivement pour 2004. La proportion des personnes qui dépassent la limite d'abordabilité dans chacun de ces groupes représentait plus du double de la proportion pour la population entière (20 %). Les personnes vivant seules doivent couvrir l'ensemble des coûts du logement et se fient au revenu qu'elles seules génèrent. Les familles monoparentales doivent relever deux défis puisqu'elles n'ont qu'un seul revenu et qu'elles doivent payer pour un logement plus grand.

Les ménages dont le type de famille a changé pendant la période à l'étude sont parmi ceux qui sont le plus susceptibles d'avoir déjà dépensé plus que la limite (39 %). Tout comme les ménages qui ont changé de mode d'occupation, les ménages de ce groupe ne demeurent pas dans une telle situation longtemps, puisque leur taux pour trois ans (7,1 %) est au-dessous de la moyenne nationale.

D'autres caractéristiques comme le nombre d'années depuis l'immigration, l'appartenance à une minorité visible et certains emplacements géographiques semblent également être liés à des taux plus élevés de personnes ayant déjà ou de façon permanente dépassé la limite d'abordabilité. Plus particulièrement, les nouveaux immigrants présentaient des pourcentages visiblement plus élevés de personnes qui dépassent la limite, tant du point de vue transversal que longitudinal. Ces pourcentages diminuaient à mesure que la présence au Canada se prolongeait.

Du point de vue géographique, les Vancouvérois étaient proportionnellement plus nombreux à faire partie des de ménages qui dépassent la limite, avec 33 % en 2004 et

44 % ayant déjà dépassé la limite d'abordabilité au cours de la période de trois années à l'étude. Comme pour les ménages qui ont changé de mode d'occupation ou de type de famille pendant la période à l'étude, un pourcentage relativement élevé (41 %) des ménages qui ont changé de lieu de résidence a dépassé la limite d'abordabilité au moins une fois pendant la période de trois ans. Cependant, les RFLR plus élevés liés au changement de résidence semblent temporaires, puisque seulement 6,6 % des ménages concernés ont dépassé de façon permanente la limite d'abordabilité, bien en deçà de la moyenne nationale de 8,6 %.

Il faudra de nombreuses années de données avant de pouvoir tirer des conclusions solides. Le reste du présent rapport examinera les relations entre ces variables socioéconomiques et l'abordabilité du logement. Grâce à deux modèles de régression, l'influence individuelle des caractéristiques socioéconomiques peut être isolée pour expliquer les probabilités élevées d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité ou de la dépasser de façon permanente.

Tableau 6 Taux transversal et longitudinal du dépassement de la limite d'abordabilité, 2002 à 2004

Caractéristiques	Transversal			Longitudinal	
	2002	2003	2004	Déjà	De façon permanente
			pourcentage		
Population totale	**19.4**	**19.6**	**20.0**	**28.1**	**8.6**
Sexe					
Femme	20.3	20.6	20.8	29.7	9.6
Homme	18.5	18.6	19.2	26.5	7.6
Groupe d'âge					
0 à 19	21.5	21.5	21.9	30.7	9.8
20 à 29	21.3	21.6	21.7	33.1	6.5
30 à 49	19.3	19.9	20.3	28.1	8.7
50 à 64	16.9	16.9	17.7	23.5	7.9
65 ans et plus	16.8	17.0	16.9	24.4	9.3
Mode d'occupation					
Propriétaires – avec une hypothèque[1]	21.5	22.0	23.1	30.5	10.2
Propriétaires – sans hypothèque[1]	3.5	3.6	4.0	5.9	1.1
Propriétaires – avec un changement de situation quant à l'hypothèque	...	...	...	24.9	0.8
Locataires – marché[1]	32.0	38.4	34.3	43.1	19.2
Locataires – subventionnés[1]	33.9	32.7	33.1	45.1	15.1
Locataires – ayant changé de statut quant au loyer subventionné	...	...	...	56.4	24.3
Ayant changé de mode d'occupation	...	...	...	42.8	6.5
Géographie					
Ottawa-Gatineau[1]	16.1	20.6	19.4	23.8	7.3
Toronto[1]	23.9	25.2	28.9	36.0	11.9
Vancouver[1]	30.7	30.3	33.1	44.0	16.4
Montréal[1]	20.8	17.2	17.4	25.3	9.0
Calgary[1]	15.3	21.3	18.6	26.8	8.1
Edmonton[1]	16.7	16.4	13.7	24.9	5.5
Victoria[1]	22.2	23.5	21.7	30.5	8.8
Autres RMR[1]	18.0	17.9	17.3	24.8	7.5
Collectivités rurales[1]	13.4	14.1	14.8	20.5	5.7
Déménagement entre ces endroits	...	...	...	41.4	6.6
Type de famille					
Couple marié sans enfants[1]	11.7	11.8	11.6	16.0	4.2
Couple marié avec enfants	15.8	16.5	17.5	24.3	7.3
Personne seule[1]	40.9	41.3	41.6	46.9	22.9
Familles monoparentales ayant une femme à leur tête[1]	48.6	45.2	44.2	57.4	27.6
Familles monoparentales ayant un homme à leur tête[1]	27.8	24.8	27.4	25.7	12.8
Autre type de famille[1]	17.7	18.2	18.5	23.6	5.3
Type de famille ayant changé	...	...	...	38.6	7.1

Voir la note à la fin du tableau

Tableau 6 Taux transversal et longitudinal du dépassement de la limite d'abordabilité, 2002 à 2004 (suite)

Caractéristiques	Transversal			Longitudinal	
	2002	2003	2004	Déjà	De façon permanente
	pourcentage				
Personne handicapée					
Oui	23.1	22.6	23.4	30.1	10.5
Non	17.5	17.8	18.1	25.8	6.8
Autochtone					
Oui	23.6	25.2	23.4	36.7	10.4
Non	18.6	18.7	19.1	27.0	8.0
Minorité visible					
Oui	28.6	29.8	31.3	43.7	13.2
Non	17.4	17.4	17.6	25.1	7.4
Années depuis l'immigration (en date de 2002)					
0 à 9	36.5	36.9	37.6	54.0	17.3
10 à 19	27.7	31.4	33.1	39.5	14.1
20 à 29	24.2	23.0	25.1	35.7	10.3
30 à 39	19.0	16.4	19.2	24.6	7.8
40 et plus	14.4	16.7	14.5	22.3	6.8
Non-immigrant	18.4	18.5	18.8	26.7	8.1
Études					
Inférieures au niveau secondaire	20.6	20.9	20.8	29.4	9.5
Diplôme d'études secondaires	18.7	18.8	19.8	27.6	8.1
Une certaine formation postsecondaire sans certificat	21.1	21.1	20.8	30.1	9.1
Une certaine formation postsecondaire avec certificat	16.8	16.9	17.9	25.3	7.3
Baccalauréat	14.0	15.3	14.4	21.1	5.5
Diplôme d'études supérieures	15.4	12.3	13.7	19.3	5.2

... n'ayant pas lieu de figure

1. Ensemble des trois années pour les estimations longitudinales

3.0 Qui est plus susceptible de consacrer 30 % ou plus de son revenu aux coûts d'habitation?

La présente section examine cette question à l'aide de deux modèles de régression. Le premier modèle fait une comparaison des caractéristiques des personnes ayant *déjà* dépensé 30 % ou plus de leur revenu du ménage pour les coûts d'habitation pendant au moins une année de la période à l'étude avec celles des personnes qui ne l'ont jamais fait. Le deuxième modèle fait une comparaison des personnes qui ont *de façon permanente* (pour les trois années) dépensé plus que la limite avec celles qui pour au moins une année étaient sous la limite (le groupe de ceux qui n'ont jamais dépensé plus et le groupe de ceux qui ont occasionnellement dépensé plus, tel que présenté au tableau 2). L'annexe D donne davantage de renseignements sur la distribution de l'échantillon de chacun de ces modèles et l'annexe E comprend des renseignements au sujet des variables étudiées dans les modèles.

3.1 Le Canadien moyen a une chance sur cinq de faire partie d'un ménage ayant dépensé 30 % ou plus pour le logement

Le premier modèle permet de prévoir que le Canadien moyen[6] a une probabilité d'environ un sur cinq (21 %) d'avoir déjà fait partie d'un ménage qui dépensait 30 % ou plus du revenu pour le logement pendant la période de trois années à l'étude. Cependant, la probabilité (en fonction du deuxième modèle) que ce Canadien moyen fasse partie d'un ménage qui dépasse de façon permanente la limite d'abordabilité est beaucoup plus basse à 3,9 %.

Remarquez que ces probabilités sont différentes des pourcentages présentés au tableau 6 de la section précédente. Le tableau 6 présente les pourcentages de la population ayant différentes caractéristiques qui ont dépassé la limite d'abordabilité pendant la période à l'étude. Par ailleurs, le tableau 7 présente les probabilités qu'un ménage ait déjà ou de façon permanente dépassé la limite d'abordabilité pour les populations ayant différentes caractéristiques lorsque toutes les autres caractéristiques (telles qu'incluses au modèle) sont constantes. Le modèle nous permet d'isoler l'effet d'une seule caractéristique à la fois. Voir les annexes D, E et F pour obtenir davantage d'information au sujet des modèles.

Les personnes et les familles qui vivent des changements qui affectent leurs revenus ou leurs coûts d'habitation voient des changements correspondant à leurs RFLR, et par le fait même, à leur probabilité d'avoir déjà ou toujours dépensé 30 % ou plus de leurs revenus pour le logement. Les personnes qui ont déménagé, celles qui ont changé de mode d'occupation et celles dont la situation familiale a changé (en raison d'un divorce, d'un mariage ou d'un autre changement familial) sont des exemples particuliers des personnes dont la situation a changé et sont visées par la discussion ci-dessous.

L'âge n'est pas un facteur important pour déterminer la probabilité d'avoir déjà dépensé 30 % ou plus du revenu pour les coûts d'habitation. Aucun des groupes d'âge du premier modèle ne présentait une probabilité vraiment différente de celle de la catégorie de référence (de 30 à 49 ans) pour ce qui est d'avoir un RFLR de 30 % ou plus. Pour le deuxième modèle, seul le groupe d'âge de 20 à 29 ans présentait une probabilité nettement plus faible que celui des 30 à 49 ans d'avoir dépassé de façon permanente la limite d'abordabilité. Cependant, même si cette différence était significative, le pourcentage n'était pas beaucoup plus bas. Il y a peut-être différentes raisons qui expliquent pourquoi les membres du groupe d'âge de 20 à 29 ans présentaient une probabilité nettement différente de celle de la catégorie de référence. Il s'agit d'un groupe en transition. Certains des membres du groupe vivent toujours à la maison avec leurs parents et leurs coûts d'habitation et de revenu reflètent la situation de leur famille plutôt que la leur. Ceux qui ont quitté le foyer font peut-être des économies en vue d'acheter une maison et choisissent donc d'occuper un logement peu coûteux. Ceux qui n'ont toujours pas fondé de famille n'ont pas besoin d'un logement plus grand et plus coûteux, contrairement aux familles. Remarquez que, même si de nombreux membres

6. En fixant toutes les variables du modèle à leur valeur moyenne, nous pouvons simuler un Canadien « moyen » dans l'échantillon.

de ce groupe d'âge partagent un logement avec des colocataires, ces ménages sont exclus de l'étude et il faudra en tenir compte dans l'interprétation des résultats présentés.

Tableau 7 Probabilité qu'une personne dépasse la limite d'abordabilité (RFLR ≥ 30 %)

Caractéristiques[1]	Déjà : Au moins pour une année	De façon permanente : Pour les trois années	Part de la population adulte
	probabilité	probabilité	%
Moyenne nationale	**21,3**	**3,9**	**100,0**
Groupe d'âge			
16 à 19 ans	19.7	3.1	6.3
20 à 29 ans	21.7	2.8 [2]	15.0
30 à 49 ans (groupe de référence)	20.9	3.9	41.6
50 à 64 ans	21.5	4.6	22.5
65 et plus	22.6	4.7	14.6
Mode d'occupation			
Propriétaires - avec une hypothèque	34.2	10.3	35.7
Propriétaires – sans hypothèque	5.2 [2]	0.8 [2]	27.4
Propriétaires – avec un changement de situation quant à l'hypothèque	25.7 [2]	0.8 [2]	8.6
Locataires – marché (groupe de référence)	33.3	11.9	13.4
Locataires – subventionnés	29.7	5.5 [2]	2.1
Locataires – ayant changé de statut quant au loyer subventionné	38.9	12.1	3.1
Ayant changé de mode d'occupation	35.4	4.8 [2]	9.7
Géographie			
Ottawa-Gatineau (groupe de référence)	18.9	3.2	3.5
Toronto	26.4 [2]	5.4 [2]	15.1
Vancouver	31.6 [2]	7.0 [2]	6.4
Montréal	16.9	3.4	10.9
Calgary	19.9	3.4	2.8
Edmonton	20.7	2.8	3.0
Victoria	28.0 [2]	4.3	0.9
Autres RMR	19.9	3.7	42.8
Collectivités rurales	18.6	3.4	10.4
Déménagement entre ces endroits	28.0 [2]	3.2	4.2
Type de famille			
Couple (groupe de référence)	15.8	3.0	66.1
Homme vivant seul	39.6 [2]	11.0 [2]	4.2
Femme vivant seule	48.2 [2]	16.3 [2]	6.5
Familles monoparentales ayant une femme à leur tête	44.9 [2]	13.8 [2]	2.3
Autre type de famille (comprend les familles monoparentales ayant un homme à leur tête)	23.6 [2]	3.5	7.6
Type de famille ayant changé	34.9 [2]	4.3 [2]	13.3
Personne handicapée			
Oui	24.1 [2]	4.9 [2]	36.5
Non (groupe de référence)	19.8	3.4	63.5

Voir la note à la fin du tableau

Tableau 7 Probabilité qu'une personne dépasse la limite d'abordabilité (RFLR ≥ 30 %) (suite)

Caractéristiques[1]	Déjà : Au moins pour une année	De façon permanente : Pour les trois années	Part de la population adulte
	probabilité	probabilité	%
Moyenne nationale	**21.3**	**3.9**	**100.0**
Autochtones			
Oui	27.6 [2]	4.8	3.0
Non (groupe de référence)	21.1	3.9	97.0
Minorité visible			
Oui	27.1 [2]	4.8	11.7
Non (groupe de référence)	20.6	3.8	88.4
Années depuis l'immigration (en date de 2002)			
0 à 9 années	39.2 [2]	8.3 [2]	4.2
10 à 19 années	26.6 [2]	6.2 [2]	4.1
20 à 29 années	26.8 [2]	4.6	3.0
30 à 39 années	23.9	4.8	3.2
40 années et plus+	23.0	3.4	3.6
Non-immigrant (groupe de référence)	20.0	3.7	81.8
Études			
Inférieures au niveau secondaire	25.0 [2]	4.8 [2]	21.5
Diplôme d'études secondaires	23.2 [2]	4.1	14.6
Une certaine formation postsecondaire sans certificat	22.3 [2]	4.8 [2]	12.0
Une certaine formation postsecondaire avec certificat (groupe de référence)	19.5	3.4	26.9
Baccalauréat	14.7 [2]	2.5 [2]	9.7
Diplôme d'études supérieures	12.6 [2]	2.1 [2]	4.9
Inconnu	27.7 [2]	5.5 [2]	10.4

Nota : La probabilité d'avoir déjà ou de façon permanente dépensé plus que la limite d'abordabilité pour chacune des variables socioéconomiques est calculée en gardant toutes les autres variables socioéconomiques utilisées comme régresseurs à leur niveau moyen. Par exemple, si on veut examiner l'effet du sexe, la probabilité d'avoir déjà ou de façon permanente dépassé la limite d'abordabilité est calculée en fonction des valeurs moyennes pour toutes les variables indépendantes autres que celle du sexe (p. ex., l'âge, les caractéristiques du mode d'occupation, la composition de la famille).

1. Nettement différent du coefficient du groupe de référence au niveau de 5 %. Les probabilités sans «1» ne sont pas significativement différentes de celles du groupe de référence, même si leur valeur est différente.
2. Pour le mode d'occupation, la géographie et le type de famille, les caractéristiques décrivent une situation qui existait pour les trois années. Lorsque les personnes ont fait partie de familles qui ont changé de catégorie, une catégorie (ou des catégories) distincte a été créée.

3.2 Les locataires de logements subventionnés ont une probabilité significativement plus faible que ceux qui louent au prix du marché de dépenser de façon permanente 30 % ou plus de leur revenu pour le logement

Les résultats des recensements antérieurs ont montré qu'en moyenne, les locataires avaient des RFLR plus élevés que les propriétaires et étaient plus susceptibles de dépenser 30 % ou plus de leurs revenus pour le logement. Comme la présente étude vise une période de trois ans, les regroupements propriétaires-locataires typiques ont été étendus. La variable du mode d'occupation utilisée dans le présent rapport réunit les propriétaires selon qu'ils aient une hypothèque ou non et réunit des locataires selon qu'ils paient le prix du marché ou qu'ils aient un loyer subventionné. Les personnes de chacun de ces quatre groupes n'ont pas changé de situation pendant toute la période de

trois ans. Des catégories distinctes sont prévues pour les propriétaires qui ont repris une hypothèque ou qui ont acquitté leur hypothèque, et pour les locataires qui sont passés d'un loyer au prix du marché à un loyer subventionné ou vice versa et pour les personnes qui sont passées de la catégorie de locataires à celle de propriétaire ou vice versa. Le tableau 7 montre la part de la population étudiée pour chacun de ces modes d'occupation.

La catégorie de référence dans le modèle est formée des locataires qui ont payé le prix du marché pour les trois années. Si l'on tient compte de l'expérience passée concernant les renseignements des recensements, nous devons nous attendre à ce que les propriétaires aient une situation plus abordable et à ce qu'ils soient moins susceptibles que les locataires au prix du marché d'avoir des RFLR de 30 % ou plus. De façon similaire, nous devrions nous attendre à ce que les propriétaires sans hypothèque soient dans des situations plus abordables que ceux qui ont une hypothèque. Nous devrions également prévoir que les locataires de loyers subventionnés soient dans des situations plus abordables que s'ils devaient payer le prix du marché.

Les résultats du modèle appuient nos attentes et permettent une compréhension plus en profondeur du rôle du mode d'occupation quant à l'abordabilité du logement. Dans le tableau 8, les catégories du mode d'occupation sont arrangées en ordre décroissant en fonction de leur RFLR médian.

Ce sont les locataires qui ont les RFLR médians les plus élevés. Ce sont également eux qui sont les plus susceptibles de dépenser au-delà de la limite d'abordabilité et, à l'exception des locataires de loyers subventionnés, qui sont les plus portés à dépenser au-delà de cette limite de façon permanente. Les résultats du premier modèle montrent que, pour les locataires au prix du marché, la probabilité d'avoir déjà dépensé 30 % du revenu du ménage ou plus pour le logement est de un sur trois. La probabilité diminue à un sur huit pour ce qui est d'avoir dépensé au-delà de cette limite de façon permanente et elle est encore plus basse pour les locataires de loyers subventionnés à un sur dix-huit. Cette situation existe malgré le fait que le revenu médian des locataires de loyers subventionnés n'est que de la moitié de celui des locataires de loyers au prix du marché. Les résultats du deuxième modèle donnent donc des preuves supplémentaires que les loyers subventionnés ont un effet.

Même s'il semble contraire à l'intuition de dire que les locataires de loyers subventionnés ont les RFLR plus élevés que ceux des locataires au prix du marché, ceux-ci seraient beaucoup plus élevés s'il n'y avait pas de loyers subventionnés. Si les locataires de loyers subventionnés avaient payé un loyer médian au prix du marché de 8 301 $ plutôt que leur loyer subventionné, leur RFLR médian aurait été de 42 % au lieu de 26 %. Les coûts d'habitation médians pour les locataires de loyers subventionnés pour les trois années sont de 40 % en deçà de ceux pour les locataires de loyers au prix du marché. Cela les aide à rendre leurs coûts d'habitation beaucoup plus abordables relativement à leur très faible revenu médian.

Tableau 8 Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian, coût de logement et revenu par type de mode d'occupation, 2002 à 2004

Mode d'occupation	Rapport frais de logement-revenu médian	Coût médian du logement	Revenu médian du ménage
	%	$	$
Locataires – ayant changé de statut quant au logement subventionné	27,0	7 146	27 445
Locataires – logement subventionné pendant les trois années	26,4	5 004	19 547
Locataires – au prix du marché pendant les trois années	22,5	8 301	39 572
A changé de mode d'occupation	20,1	9 975	54 984
Propriétaires – avec une hypothèque pendant les trois années	19,6	15 282	79 306
Propriétaires – ayant changé de statut d'hypothèque	13,1	9 456	76 080
Propriétaires – sans hypothèque pendant les trois années	7,8	4 817	62 413

Nota : Les estimations sont basées sur les enregistrements des personnes faisant partie des ménages qui ont été utilisés dans le modèle : qui étaient présentes pour les trois années de la période à l'étude, qui vivaient dans des ménages ayant des revenus et des coûts d'habitation plus grands que zéro, qui ne faisaient pas partie des ménages exploitants agricoles et qui étaient des adultes. Le revenu du ménage médian est calculé à l'aide de données qui n'ont pas été ajustées par la taille de la famille.

Les propriétaires sans hypothèque ont les RFLR les plus bas, ce qui correspond également aux attentes. Lorsqu'on examine la probabilité d'avoir déjà dépensé 30 % ou plus du revenu du ménage pour le logement, à seulement 5,2 %, les propriétaires sans hypothèque sont dans une catégorie à part, bien en deçà des 26 % pour la catégorie suivante de mode d'occupation, soit les propriétaires canadiens ayant changé de situation quant à leur hypothèque.

Même si les 36 % de Canadiens qui sont propriétaires avec hypothèque ont environ la même probabilité que les locataires de loyers au prix du marché en tant que groupe d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité, ils le font dans des situations complètement différentes. Le tableau 8 montre que les propriétaires avec hypothèque avaient les revenus médians les plus élevés à 79 306 $ et qu'ils avaient également les coûts médians d'habitation les plus élevés à 15 282 $. Grâce à leurs revenus les plus élevés, les propriétaires qui ont une hypothèque sont plus en mesure de pouvoir payer un pourcentage plus élevé de leur revenu pour le logement. Les paiements élevés comprennent les paiements des intérêts ainsi que le remboursement de capital hypothécaire[7]. En comparaison, les locataires de loyers au prix du marché avaient des revenus médians ne représentant que la moitié de ceux des propriétaires qui ont une hypothèque, mais des coûts d'habitation médians qui représentaient plus de la moitié.

7. La portion du capital dans les paiements de l'hypothèque permet de constituer un avoir propre et donc d'accroître la richesse du ménage. La ventilation des paiements d'hypothèque en fonction du capital et des intérêts n'est souvent pas connue des répondants et ne fait pas partie des renseignements recueillis par l'EDTR. Les propriétaires qui ont une hypothèque et qui consacrent 30% ou plus de leur revenu au logement (c.-à-d. qu'ils ne respectent pas la limite d'abordabilité) contribuent, contrairement aux locataires, à leur richesse.

Même si les quelque 10 % des ménages qui avaient changé de mode d'occupation pendant la période de trois années à l'étude avaient une probabilité relativement élevée d'avoir déjà consacré 30 % ou plus de leur revenu au logement, ils avaient une probabilité plus faible de le faire de façon permanente. Les raisons de cette situation sont vraisemblablement complexes. Il se peut que le changement de mode d'occupation soit lié à des RFLR élevés à court terme mais que, à long terme (dans cette étude, pour une période de trois années), leur situation s'améliore. Le changement de mode d'occupation peut également être lié à des circonstances variées comme un déménagement qui fait croître de façon temporaire les coûts d'habitation plus rapidement que le revenu ou un déménagement en réponse à l'éclatement de la famille et à une chute du revenu.

3.3 Situation distincte pour les résidents de Toronto et de Vancouver

« L'emplacement, l'emplacement », comme on le dit souvent dans l'immobilier, l'emplacement peut également être utilisé pour examiner les coûts d'habitation. Les coûts d'habitation sont les plus élevés dans les grandes régions métropolitaines du Canada. Ces coûts plus élevés sont-ils reflétés dans une plus grande probabilité de dépasser la limite d'abordabilité du logement dans ces villes? Le modèle suggère que les Canadiens qui vivent à Vancouver et à Toronto, deux des plus grandes villes au Canada et les deux villes les plus coûteuses, ont une probabilité beaucoup plus élevée d'avoir déjà ou de façon permanente dépassé la limite d'abordabilité comparativement aux personnes qui demeurent à Ottawa-Gatineau, la catégorie de référence.

Le tableau 9 donne les RFLR des ménages, les coûts d'habitation et les revenus médians pou les régions métropolitaines visées par l'étude. Il indique que les Torontois ont les coûts de logement médians les plus élevés de toutes les régions métropolitaines, mais qu'ils ont également le revenu médian assez élevé, ce qui affecte leurs RFLR, laissant les Torontois avec le deuxième RFLR en importance. À 21 %, ce sont les Vancouverrois qui ont le RFLR médian le plus élevé.

Les Canadiens qui vivent à Montréal, à Calgary, à Edmonton, dans d'autres RMR et dans les régions rurales ont environ la même probabilité de dépenser plus que la limite d'abordabilité du logement que les résidents d'Ottawa-Gatineau. Les résidents de Victoria, représentant la plus petite part de population de tous les centres à l'étude, avaient une probabilité relativement élevée (28 %) d'avoir déjà dépensé 30 % ou plus de leur revenu du ménage pour le logement. Cependant, en ce qui a trait au dépassement de la limite d'abordabilité de façon permanente, ils ne diffèrent pas significativement d'Ottawa-Gatineau.

Enfin, comme mentionné précédemment, les personnes qui font partie de ménages dont la situation a changé tendent à avoir des RFLR plus élevés. Les résultats montrent que les Canadiens qui ont changé de région métropolitaine avaient une probabilité plus élevée (28 %) d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité que ceux qui sont demeurés pendant toute la période de l'étude à Ottawa-Gatineau (la catégorie de référence). Cependant, en ce qui a trait au dépassement continu de la limite, les résultats montrent

que les personnes qui ont déménagé n'étaient pas dans une situation significativement différente. Il se peut simplement qu'il faille du temps pour trouver un bon emploi et un logement abordable dans une nouvelle ville.

Tableau 9 Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian, coût du logement et revenu par région métropolitaine, 2002 à 2004

Région métropolitaine	Rapport frais de logement-revenu médian	Coût du logement médian	Revenu du ménage médian
	%	$	$
Vancouver	21.0	12 047	65 089
Déménagement entre deux endroits	19.7	9 680	56 468
Toronto	19.0	12 976	76 758
Calgary	17.5	11 742	74 805
Victoria	16.3	8 260	69 814
Edmonton	16.1	10 189	72 551
Montréal	15.9	8 120	57 405
Autres RMR	15.8	8 369	60 863
Ottawa-Gatineau	15.7	11 025	79 436
Rural	13.5	5 842	51 286

Nota : Les estimations sont basées sur les enregistrements des personnes faisant partie des ménages qui ont été utilisés dans le modèle : qui étaient présentes pour les trois années de la période à l'étude, qui vivaient dans des ménages ayant des revenus et des coûts d'habitation plus grands que zéro, qui ne faisaient pas partie des ménages exploitants agricoles et qui étaient des adultes. Le revenu du ménage médian est calculé à l'aide de données qui n'ont pas été ajustées par la taille de la famille.

3.4 Les transitions concernant la famille, un facteur important de l'abordabilité du logement

Les situations familiales ne sont pas statiques. Différents événements peuvent mener à des changements à la composition de la famille, par exemple un mariage, un divorce, une séparation, un décès et le départ ou le retour d'enfants devenus adultes. Entre 2002 et 2004, 13 % de la population est passée d'un type de famille à un autre. Afin que l'étude puisse comparer les familles qui ont changé à celles qui n'ont pas changé, une catégorie distincte a été créée[8].

8. Les catégories de type de famille utilisées dans les modèles sont : couples, familles monoparentales ayant une femme à leur tête, femme vivant seule, homme vivant seul, autre type de famille et type de famille ayant changé. Les catégories sont attribuées aux personnes en fonction de tous les membres de la famille, même si les enfants de moins de 16 ans ne font pas partie des modèles. De plus, les ménages ayant plus d'une famille économique ne font pas partie de l'étude. Les couples comprennent les couples ayant et n'ayant pas d'enfants (de moins de 18 ans). Cette catégorie comprend les relations de mariage, de conjoint de fait et de conjoint de même sexe. Les familles monoparentales ayant une femme à leur tête comprennent au moins un enfant et la mère doit être plus jeune que 65 ans. La catégorie « autre type de famille » comprend les familles monoparentales ayant un homme à leur tête et les couples ou les familles monoparentales qui vivent avec d'autres membres de la famille. Les personnes qui ont changé de type de famille pendant la période de trois ans peuvent s'être mariées, avoir divorcé ou s'être séparées, avoir vécu un décès dans la famille, avoir un enfant qui a eu 18 ans ou avoir des membres de la famille (y compris des enfants de 18 ans ou plus) qui ont quitté le ménage ou qui s'y sont joints.

Le tableau 10 montre les coûts d'habitation et les revenus médians pour chacun des types de famille, classés en fonction de la valeur du rapport des frais de logement au revenu. Les familles monoparentales ayant une femme à leur tête ont les RFLR les plus élevés à 27 %, suivies des femmes et des hommes vivant seuls. Ces trois groupes ont des revenus médians qui représentent moins de la moitié de celui des couples. Les personnes vivant seules ont des coûts d'habitation médians qui représentent moins des deux tiers de ceux des couples, mais les femmes qui sont la chef de famille monoparentale paient près de 80 % de ce que les couples paient pour le logement – ce qui explique pourquoi leurs RFLR sont les plus élevés.

Tableau 10 Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian, coût du logement et revenu par type de famille, 2002 à 2004

Type de famille	Rapport frais de logement-revenu médian	Coût du logement médian	Revenu du ménage médian
	%	$	$
Familles monoparentales ayant une femme à leur tête	26.8	8 180	30 504
Femme vivant seule	25.6	5 817	22 870
Homme vivant seul	22.3	6 187	30 813
Type de famille ayant changé	19.8	9 041	55 176
Couple	14.9	10 300	74 311
Autre type de famille (comprend les familles monoparentales ayant un homme à leur tête)	14.7	7 312	55 594

Nota : Les estimations sont basées sur les enregistrements des personnes faisant partie des ménages qui ont été utilisés dans le modèle : qui étaient présentes pour les trois années de la période à l'étude, qui vivaient dans des ménages ayant des revenus et des coûts d'habitation plus grands que zéro, qui ne faisaient pas partie des ménages exploitants agricoles et qui étaient des adultes. Le revenu du ménage médian est calculé à l'aide de données qui n'ont pas été ajustées par la taille de la famille.

Les couples, le type de famille le plus fréquent, représentent 66 % de toutes les personnes au Canada. Pour les couples, la probabilité de faire partie d'un ménage ayant déjà dépensé plus que la limite d'abordabilité est de 16 % et la probabilité de faire partie de ménages qui dépensent de façon permanente au-delà de cette limite est de seulement 3 %, ces deux pourcentages étant bien en deçà de la moyenne nationale. Les couples ont le revenu médian le plus élevé de tous les types de famille, ce qui compense leurs coûts d'habitation élevés, leur donnant presque le RFLR médian le plus faible.

En comparaison, les personnes qui vivent dans tous les autres types de familles sont significativement plus susceptibles d'avoir déjà dépensé 30 % ou plus de leur revenu pour le logement – surtout les familles monoparentales ayant une femme à leur tête et les femmes vivant seules. Les familles de ces deux catégories ont également la probabilité la plus élevée de dépenser de façon permanente au-delà de la limite. Ces familles plus petites ne peuvent tirer profit de la possibilité d'avoir plus d'un revenu (que ce soit par des transferts familiaux ou par un salaire). Peut-être plus important encore est le fait que les revenus moyens des femmes au travail sont beaucoup plus bas que ceux des hommes, même lorsqu'elles travaillent à temps plein. En 2003, les femmes qui travaillaient à temps plein pendant toute l'année avaient des revenus moyens de 36 500 $, soit 71 % de ceux des hommes dans une situation comparable[9].

9. *Femmes au Canada : Rapport statistique fondé sur le sexe/Statistique Canada*, 2005 n° de catalogue 89-503-XPE.

Les personnes dont le type de famille a changé méritent une mention spéciale. Tout comme celles qui ont déménagé ou qui ont changé de mode d'occupation, elles ont une probabilité élevée d'avoir déjà dépassé la limite. Cette probabilité est beaucoup plus élevée que celle pour les couples, mais pas aussi élevée que celle des femmes vivant seules et des femmes qui sont chef de famille monoparentale. La probabilité qu'elles aient dépassé de façon permanente la limite est nettement plus élevée que pour les couples, mais pas de beaucoup. Il se peut que ce soit parce que les personnes de familles qui ont ajouté ou perdu un membre soient en mesure de faire des ajustements permettant de réduire leurs RFLR après un ou deux ans, alors que les femmes vivant seules ou qui élèvent des enfants seules n'ont pas une telle flexibilité.

3.5 Les nouveaux immigrants et les minorités visibles ont des probabilités élevées d'avoir déjà dépensé plus que la limite d'abordabilité du logement

Plus de 70 % des immigrants qui sont arrivés au Canada depuis 1982 font partie d'un groupe de minorités visibles[10]. C'est pourquoi les résultats pour les nouveaux immigrants et les minorités visibles sont abordés ensemble[11].

La proportion élevée de nouveaux immigrants qui font également partie des minorités visibles n'est pas la seule similarité pertinente entre ces deux groupes. Les membres de ces deux groupes ont également tendance à vivre dans les plus grands centres urbains du Canada où les coûts d'habitation sont les plus élevés. Par exemple, en 2001, 86 % des ménages composés d'immigrants vivaient dans les régions métropolitaines de recensement (RMR)[12] du Canada, comparativement à 58 % pour les ménages de non-immigrants. Les membres de ces deux groupes sont vraisemblablement plus nombreux que les Canadiens en général à demeurer à Toronto et Vancouver. En 2001, la part de Canadiens des minorités visibles qui vivaient dans ces deux RMR était quatre fois plus importante que la part de Canadiens qui ne font pas partie d'une minorité visible. Un peu plus que 40% de l'ensemble des minorités visibles vivait à Toronto, comparativement à 11 % pour les Canadiens qui ne font pas partie des minorités visibles, et à Vancouver, les pourcentages comparables étaient de 18 et 5 %.[10]

Une autre similarité entre les minorités visibles et les nouveaux immigrants est la taille des familles. La taille moyenne des familles de minorités visibles en 2002 était de 3,8,

---

10. Société canadienne d'hypothèques et de logement, forthcoming. *Recensement de 2001 Série sur le logement : Minorités visibles au Canada.* Le point en recherche, série socioéconomique. Ottawa: Société canadienne d'hypothèques et de logement.
11. Les immigrants sont les personnes nées à l'étranger et qui ont obtenu le droit de vivre de façon permanente au Canada des autorités de l'immigration. L'appartenance à une minorité visible est définie en fonction des trois questions : la langue maternelle, le groupe ethnique ou culturel d'ascendance et le pays de naissance. Les nouveaux immigrants sont définis en fonction de la variable « années depuis l'immigration ». Pour le présent rapport, les personnes qui ont immigré dans les 20 années précédant 2002 sont considérées comme des nouveaux immigrants. Les personnes qui ont immigré dans les neuf années précédant 2002 sont les plus récents immigrants.
12. Société canadienne d'hypothèques et de logement.(2004). *Série sur le logement : Ménages immigrants*, tableau 2, p. 2. Le point en recherche, série socioéconomique 04-042 Ottawa: Société canadienne d'hypothèques et de logement.

comparativement à 2,9 pour les familles qui ne font pas partie des minorités visibles. De même, la taille moyenne des familles des nouveaux immigrants était de 3,7 pour les familles arrivées au Canada depuis moins de 10 ans et de 3,9 pour les familles arrivées au Canada il y a entre 10 et 19 ans. Pour les Canadiens de souche, la taille moyenne de la famille était inférieure à 3,0 (tableaux 11 et 12). Les familles plus grandes ont besoin de logements plus grands, ce qui fait croître leurs coûts d'habitation. Cependant, les grandes familles peuvent également générer plus de revenus, grâce aux efforts d'autres soutiens économiques ou grâce à des transferts. En fait, les tableaux 18 et 19 montrent que, même si les revenus du ménage médians sont similaires pour ceux qui font partie des minorités visibles et pour ceux qui n'en font pas partie, ainsi que pour les immigrants (sauf dans le cas des immigrants récemment arrivés) et pour les Canadiens de souche, les coûts d'habitation sont beaucoup plus élevés pour les minorités visibles et les nouveaux immigrants.

En raison de leur tendance à vivre dans les villes les plus grandes et les plus coûteuses et de leurs grandes familles, il n'est pas surprenant que les nouveaux immigrants et les minorités visibles aient des probabilités significativement supérieures de faire partie de ménages qui ont dépensé 30 % ou plus du revenu pour le logement au moins une fois au cours de la période de trois années à l'étude. Pour les immigrants (y compris les minorités visibles et ceux qui n'en font pas partie), cette probabilité plus élevée diminue avec le temps passé au Canada, ceux ayant vécu 40 ans ou plus au Canada ont des probabilités qui ne diffèrent pas significativement de celles des Canadiens de souche. Les immigrants qui sont au Canada depuis moins de 10 ans avaient la probabilité la plus élevée d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité à 39 %. Cette probabilité chute à 23 % pour les personnes qui sont au Canada depuis 40 ans ou plus.

Les résultats sont semblables en ce qui a trait aux immigrants qui dépassaient de façon permanente la limite d'abordabilité. Les nouveaux immigrants étaient nettement plus susceptibles que les Canadiens de souche de dépasser la limite et cette probabilité chute avec le nombre d'années passées au Canada jusqu'à ce qu'il n'y ait pas de différence nette avec les Canadiens de souche. Cependant, pour les minorités visibles, il n'y a pas de différence nette entre eux et ceux qui ne font pas partie des minorités visibles quant à la probabilité de dépasser de façon permanente la limite d'abordabilité.

Le fait de vivre dans les plus grandes villes canadiennes et d'avoir une grande famille pourrait donc faire croître les coûts d'habitation pour les minorités visibles et les nouveaux immigrants. Cela pourrait également contribuer à des revenus plus élevés puisque les villes offrent davantage d'occasions d'emploi et que les grandes familles peuvent générer davantage de revenus. Pour les minorités visibles, la probabilité d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité est nettement supérieure que pour les personnes ne faisant pas partie des minorités visibles, même si la probabilité de dépasser la limite de façon permanente ne l'est pas. Pour les nouveaux immigrants, les deux probabilités sont élevées comparativement à celles pour les Canadiens de souche, surtout pour les tout nouveaux immigrants qui étaient au Canada depuis moins de 10 ans au début de l'étude. Les personnes les plus récemment arrivées représentent également le groupe dont le revenu est passablement inférieur aux autres groupes d'immigrants. S'ils suivent les

tendances des immigrants qui sont venus avant eux, ils feront graduellement croître leurs revenus et diminuer leurs coûts d'habitation et la taille de la famille. Cela leur permettra ensuite de réduire leurs RFLR et la probabilité qu'ils dépassent la limite d'abordabilité. Les études ultérieures devraient étudier ce groupe plus en détail.

Tableau 11 Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian, coût du logement et revenu selon l'appartenance à une minorité visible, 2002

	Rapport frais de logement-revenu médian	Coût du logement médian	Revenu du ménage médian	Taille de la famille moyenne
	%	$	$	#
Fait partie des minorités visibles	21.1	12 111	61 949	3.8
Ne fait pas partie des minorités visibles	15.9	8 728	62 898	2.9

Nota : Les estimations sont basées sur les enregistrements des personnes faisant partie des ménages qui ont été utilisés dans le modèle : qui étaient présentes pour les trois années de la période à l'étude, qui vivaient dans des ménages ayant des revenus et des coûts d'habitation plus grands que zéro, qui ne faisaient pas partie des ménages exploitants agricoles et qui étaient des adultes. Le revenu du ménage médian est calculé à l'aide de données qui n'ont pas été ajustées par la taille de la famille.

Tableau 12 Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian, coût du logement et revenu selon le nombre d'années depuis l'immigration, 2002

Années	Rapport frais de logement-revenu médian	Coût du logement médian	Revenu du ménage médian	Taille de la famille moyenne
	%	$	$	#
0 à 9 ans	25.6	12 756	49 300	3.7
10 à 19 ans	20.8	12 800	64 522	3.9
20 à 29 ans	17.7	11 537	73 813	3.4
30 à 39 ans	14.4	7 975	73 143	3.0
40 ans et plus	14.1	6 316	49 245	2.3
Canadien de souche	16.0	8 852	63 435	3.0

Nota : Les estimations sont basées sur les enregistrements des personnes faisant partie des ménages qui ont été utilisés dans le modèle : qui étaient présentes pour les trois années de la période à l'étude, qui vivaient dans des ménages ayant des revenus et des coûts d'habitation plus grands que zéro, qui ne faisaient pas partie des ménages exploitants agricoles et qui étaient des adultes. Le revenu du ménage médian est calculé à l'aide de données qui n'ont pas été ajustées par la taille de la famille.

3.6 Les ménages autochtones sont plus susceptibles de dépenser plus que la limite d'abordabilité, mais pas de façon permanente

Contrairement aux immigrants, les Autochtones qui vivent hors réserve[13] ne se retrouvent pas tous à Toronto ou à Vancouver. Seulement 11 % des Autochtones canadiens vivaient dans ces deux RMR, comparativement à 22 % pour les non-Autochtones. Cette différence quant à l'emplacement explique vraisemblablement les coûts d'habitation médians plus bas qu'ils rapportent, 8 286 $ comparativement à 9 088 $ pour les Canadiens non autochtones. Cependant, leurs coûts d'habitation plus faibles sont liés à des revenus encore plus faibles menant à des RFLR plus élevés que ceux des non-Autochtones (tableau 13).

Tableau 13 Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian, coût du logement et revenu pour les Autochtones et pour les non-Autochtones, 2002

	Rapport frais de logement-revenu médian	Coût du logement médian	Revenu du ménage médian
	%	$	$
Autochtone	19,0	8 286	50 365
Non-Autochtone	16,4	9 088	63 206

Nota : Les estimations sont basées sur les enregistrements des personnes faisant partie des ménages qui ont été utilisés dans le modèle : qui étaient présentes pour les trois années de la période à l'étude, qui vivaient dans des ménages ayant des revenus et des coûts d'habitation plus grands que zéro, qui ne faisaient pas partie des ménages exploitants agricoles et qui étaient des adultes. Le revenu du ménage médian est calculé à l'aide de données qui n'ont pas été ajustées par la taille de la famille.

Les résultats des deux modèles indiquent que les Autochtones vivant hors réserve sont significativement plus susceptibles que les non-Autochtones d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité, mais qu'ils ne risquent pas davantage de le faire de façon permanente. Les Autochtones ont un taux de déménagement plus élevé que les non-Autochtones. Le pourcentage d'Autochtones qui ont déménagé pendant la période de trois années à l'étude est de 17,4 %, comparativement à 12,4 % pour les non-Autochtones et, comme nous l'avons déjà mentionné, les ménages qui doivent déménager sont plus susceptibles de dépasser la limite d'abordabilité.

Les résultats dont il a été question précédemment montrent que les Canadiens qui déménagent d'une région métropolitaine à une autre avaient une probabilité significativement plus élevée d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité mais, en ce

13. Les personnes de la catégorie autochtone ont répondu au moins l'un des éléments suivants : ils étaient des Indiens visés par un traité ou des Indiens inscrits tel que défini dans la *Loi sur les Indiens* du Canada; ou leurs ancêtres étaient Cris, des Micmacs, des Métis ou des Inuits. Cette méthode pour définir Autochtone diffère de celle du recensement. Dans le recensement, une approche d'identité est utilisée et les personnes de la catégorie autochtone ont répondu oui à au moins une des questions suivantes : Êtes-vous un Autochtone? Êtes-vous membre d'une bande indienne ou d'une première nation? Êtes-vous un Indien visé par un traité ou un Indien inscrit tel que défini par la *Loi sur les Indiens* du Canada. La définition de l'EDTR donne une estimation plus élevée du nombre d'Autochtones hors réserve : 629 000 (de 16 ans et plus) pour l'année de référence 2001 comparativement à 471 000 (de 15 ans et plus) pour le recensement de 2001. La raison qui explique l'estimation plus élevée de l'EDTR est qu'elle comprend les personnes ayant une ascendance autochtone.

qui a trait au dépassement de la limite de façon permanente, leur situation n'était pas significativement différente. Peut-être que la mobilité supérieure des Autochtones canadiens explique pourquoi ceux-ci ont des tendances semblables à celles des personnes qui déménagent. Comme mentionné précédemment, il peut falloir du temps avant de trouver un bon emploi et un logement abordable dans une nouvelle ville.

Par ailleurs, les autres caractéristiques des ménages autochtones comprennent des taux plus élevés de surpeuplement ou des logements d'une logeabilité insuffisante tel que mesuré par la Norme nationale d'occupation (NNO)[14] et des taux plus élevés de personnes qui vivent dans des unités d'habitation exigeant d'importantes réparations. Voir le tableau 14. Il se pourrait que les Autochtones vivent dans des logements inadéquats ou d'une logeabilité insuffisante dans le but de diminuer leur loyer. Cette question mériterait d'être examinée davantage.

Tableau 14 Pourcentage de personnes qui vivent dans des logements surpeuplés ou exigeant d'importantes réparations

	Autochtones	Non-Autochtones
	%	%
Surpeuplé	8.53	6.58
Exigeant d'importantes réparations	10.47	5.92

3.7 Les personnes handicapées sont plus susceptibles de dépasser la limite d'abordabilité

Les personnes qui se sont autodéclarées personnes handicapées au moins une fois au cours de la période de trois années à l'étude avaient une probabilité significativement supérieure que les personnes qui ne sont pas handicapées d'avoir déjà ou de façon permanente dépassé la limite d'abordabilité. Les personnes handicapées sont aussi plus susceptibles de faire partie d'un ménage dont la principale source de revenus provient des transferts gouvernementaux (y compris la Sécurité de la vieillesse) plutôt que des salaires et traitements (tableau 15).

14. Les logements surpeuplés n'ont pas suffisamment de chambres pour la taille et la composition du ménage, selon les exigences de la *Norme nationale d'occupation* (NNO). Selon les exigences de la NNO, le nombre de chambres sera suffisant s'il y en a une pour chaque couple d'adultes, chaque personne seule de 18 ans et plus qui fait partie du ménage, deux enfants de même sexe de moins de 18 ans et chaque garçon ou fille de plus dans la famille, sauf s'il s'agit d'un frère ou d'une sœur de moins de cinq ans, auquel cas ils seront censés partager une chambre. Toutefois, un ménage d'une personne peut occuper un studio (sans chambre à coucher). La NNO, élaborée par un groupe de travail fédéral-provincial-territorial en vue de servir de norme de logeabilité suffisante comprend les éléments communs des normes des différents organismes provinciaux et territoriaux responsables des politiques de logement à l'étendue du Canada. Pour obtenir davantage de renseignements sur le rôle de la NNO pour la définition de logement acceptable et pour la mesure des besoins impérieux de logement, voir (reste non traduit) voir Les besoins impérieux de logement au Canada, 1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement, pp.3-7.

Tableau 15 Source principale de revenu du ménage pour les personnes handicapées et pour les personnes qui ne sont pas handicapées

Source principale de revenu	Personnes handicapées	Personnes qui ne sont pas handicapées
	%	%
Salaires et traitements	47.2	71.2
Transferts gouvernementaux	24.1	5.7

Tableau 16 Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian, coût du logement et revenu pour les personnes handicapées et pour les personnes qui ne sont pas handicapées, 2002

	Rapport frais de logement-revenu médian	Coût du logement médian	Revenu du ménage médian
	%	$	$
Personnes handicapées	17.1	7 425	51 274
Personnes qui ne sont pas handicapées	16.2	10 116	69 999

Nota : Les estimations sont basées sur les enregistrements des personnes faisant partie des ménages qui ont été utilisés dans le modèle : qui étaient présentes pour les trois années de la période à l'étude, qui vivaient dans des ménages ayant des revenus et des coûts d'habitation plus grands que zéro, qui ne faisaient pas partie des ménages exploitants agricoles et qui étaient des adultes. Le revenu du ménage médian est calculé à l'aide de données qui n'ont pas été ajustées par la taille de la famille.

3.8 Un niveau de scolarité plus élevé mène à une capacité de revenu plus élevée et à des RFLR plus bas

Comme on pourrait s'y attendre, comparativement aux personnes qui ont reçu une certaine certification postsecondaire autre qu'un baccalauréat, les personnes qui ont moins d'années d'études ont une probabilité significativement supérieure d'avoir déjà ou de façon permanente dépassé la limite d'abordabilité. De façon semblable, les personnes qui ont un niveau de scolarité plus élevé (baccalauréat ou diplôme d'études supérieures) ont une probabilité nettement inférieure de le faire (tableau 17).

Tableau 17 Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian, coût du logement et revenu selon le niveau de scolarité, 2002

	Rapport frais de logement-revenu médian	Coût du logement médian	Revenu du ménage médian
	%	$	$
Niveau de scolarité inférieur au niveau secondaire	16.9	6 801	45 691
Diplôme d'études secondaires	16.6	8 807	59 200
Une certaine formation postsecondaire sans certificat	17.2	9 706	65 597
Une certaine formation postsecondaire avec certificat	16.3	9 455	65 431
Baccalauréat	14.7	11 231	85 584
Diplôme d'études supérieures	13.5	12 115	97 039
Inconnu	18.3	10 053	61 497

Nota : Les estimations sont basées sur les enregistrements des personnes faisant partie des ménages qui ont été utilisés dans le modèle : qui étaient présentes pour les trois années de la période à l'étude, qui vivaient dans des ménages ayant des revenus et des coûts d'habitation plus grands que zéro, qui ne faisaient pas partie des ménages exploitants agricoles et qui étaient des adultes. Le revenu du ménage médian est calculé à l'aide de données qui n'ont pas été ajustées par la taille de la famille.

4.0 Conclusion

Dans le présent rapport, l'analyse transversale traditionnelle de l'abordabilité du logement qui s'appuie sur les rapports des frais de logement au revenu (RFLR) a été étendue en ajoutant l'examen de données longitudinales. Avant ce rapport, toutes les études sur l'abordabilité du logement au Canada étaient de nature transversale, c'est-à-dire qu'elles concernaient un point précis du temps, souvent une seule année.

Le rapport débute en se basant sur les données transversales de l'EDTR de 2002 à 2004 pour montrer que la proportion des Canadiens qui font partie des ménages ayant dépensé au-delà de la limite d'abordabilité de 30 % à un moment ou un autre – au cours d'une seule année – tendait à être stable à environ un sur cinq ou 20 %. Il tire ensuite profit des capacités longitudinales de l'EDTR pour examiner la dynamique de l'abordabilité du logement pour les Canadiens pendant une longue période en créant des estimations longitudinales de l'abordabilité du logement pour la même période de trois ans.

Alors que les données transversales indiquent que, de façon constante, 20 % des Canadiens font partie des ménages qui dépensent au-delà de la limite d'abordabilité pour le logement au cours de l'une ou l'autre des années, les données longitudinales donnent un point de vue plus large. Lorsqu'on fait une mesure sur trois années, 28 % des Canadiens rapportent avoir fait partie d'un ménage ayant déjà dépassé la limite d'abordabilité, ce qui indique que cette situation est plus répandue que ne le montrent les estimations transversales à elles seules.

Une autre façon d'examiner cette situation est de séparer les personnes qui ont déjà dépassé la limite d'abordabilité en fonction du fait que cela est arrivé pour une année (12 %), pour deux années (7 %) et pour les trois années (9 %). Cette répartition montre

qu'environ un tiers des personnes qui ont dépassé la limite au moins une fois pendant la période à l'étude peuvent être considérées comme ayant dépassé la limite de façon permanente, tandis que les deux tiers restants le font de façon discontinue. Cependant, une période d'étude de trois ans est relativement courte. Certains des groupes qui semblent être en transition peuvent débuter ou mettre fin à une période prolongée de surpassement de la limite. Lorsque davantage d'années de données seront disponibles, nous devrions être en mesure d'en apprendre davantage au sujet de la dynamique de ces ménages.

Pour identifier les facteurs liés au dépassement de la limite d'abordabilité, deux modèles de régression logistique ont été utilisés. Ils examinaient les corrélats des Canadiens qui font partie d'un ménage ayant « de façon permanente » (pour les trois années) ou « déjà » (au moins une année) dépassé un RFLR de 30 %. Les deux modèles corroborent les résultats des analyses transversales et longitudinales présentées dans la partie descriptive du présent rapport. Ils ont révélé que les caractéristiques liées aux probabilités les plus élevées de faire partie d'un ménage ayant dépensé au-delà de la limite d'abordabilité étaient les suivantes : vivre seul, être une femme chef de famille monoparentale, être locataire, être un immigrant et vivre à Vancouver ou à Toronto.

De plus, le modèle de régression pour les ménages ayant « déjà » dépassé la limite a donné un résultat important indiquant que les personnes qui font partie des ménages qui sont dans une situation de transition pendant la période à l'étude avaient une probabilité plus élevée d'avoir dépassé la limite au moins une fois pendant la période à l'étude. De telles transitions comprenaient les locataires qui changeaient de statut quant aux loyers subventionnés, les personnes qui ont changé de mode d'occupation et sont passées de propriétaires à locataires ou vice versa, les personnes qui ont changé de type de famille, par exemple, par un mariage ou un divorce, et les personnes qui ont déménagé d'une ville à l'étude à une autre. Peut-être tout aussi important était le résultat indiquant que les personnes qui vivent ces transitions ne le font pas de façon permanente.

Les modèles indiquent également que les locataires de loyers subventionnés pendant les trois années de l'étude avaient des probabilités semblables aux locataires au prix du marché de dépasser la limite pendant au moins une année, mais qu'ils avaient des probabilités inférieures de le faire de façon permanente, et ce, malgré leur revenu médian représentant environ la moitié de celui des locataires au prix du marché.

Pour terminer, la capacité longitudinale de l'EDTR permet d'accroître notre compréhension de l'abordabilité du logement de deux principales façons :

- D'abord, la proportion de Canadiens qui font partie de ménages ayant déjà dépensé 30 % ou plus de leur revenu du ménage avant impôt pour le logement est considérablement plus élevée que ce qu'indiquent les données transversales habituelles. Les données sur le panel de l'étude de trois années de 2002 à 2004 indiquent que presque 50 % plus de Canadiens ont vécu une telle situation au cours des trois années que de Canadiens qui l'ont vécue pour une seule année, selon les données transversales habituelles;

- Deuxièmement, la majorité (à peu près deux tiers) des Canadiens qui ont rapporté faire partie de ménages ayant déjà dépensé au-delà de la limite de 30 % de RFLR ne l'ont pas fait de façon permanente année après année, mais plutôt de façon occasionnelle et souvent, les facteurs expliquant qu'ils fassent partie d'un ménage ayant dépensé 30 % ou plus sont liés à un certain changement de transition.

La présente étude, la première à examiner les données longitudinales de l'EDTR sur le coût du logement, était conçue de façon à accroître nos connaissances des tendances en matière d'abordabilité et à placer les fondations permettant que des recherches ultérieures soient menées.

Annexe A Source des données

Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR)

L'EDTR est une enquête-ménage qui utilise des interviews téléphoniques assistés par ordinateur pour recueillir des renseignements sur le revenu, le travail, l'éducation et, depuis 2002, le logement. De janvier à mars, des intervieweurs recueillent des renseignements concernant l'année civile précédente au sujet des expériences de travail et du revenu des répondants, de leurs activités éducatives et des relations familiales. Les caractéristiques démographiques des familles et des membres du ménage, ainsi que les renseignements au sujet de leur logement et des coûts d'habitation, donnent une image ponctuelle à la fin de chacune des années civiles. Le taux de réponse était en moyenne de 77,3 % au cours de la période de trois années à l'étude couverte par le rapport. L'EDTR porte sur tous les particuliers au Canada, à l'exclusion des résidents des trois territoires, des résidents en institution et des personnes qui vivent dans des réserves indiennes ou dans des baraques militaires et des personnes sans abri. Dans l'ensemble, ces exclusions représentent moins de 3 % de la population.

Les échantillons pour l'EDTR sont choisis à partir de l'Enquête mensuelle sur la population active (EPA) et partagent donc son plan d'échantillonnage. L'échantillon de l'EPA est obtenu à partir d'une base aréolaire et il est fondé sur une conception stratifiée à plusieurs étapes qui emploie l'échantillonnage probabiliste. L'échantillon total de l'EPA est formé de six échantillons indépendants, appelés groupes de renouvellement, parce que, chaque mois, un sixième de l'échantillon (soit un groupe de renouvellement) est remplacé. L'échantillon de l'EDTR est formé de deux panels. Chacun des panels comprend deux groupes de renouvellement de l'EPA – soit environ 17 000 ménages. Un panel est suivi pendant une période de six années consécutives. Un nouveau panel est introduit aux trois ans, de sorte que deux panels se chevaucheront toujours.

Les analystes peuvent utiliser les données de l'EDTR pour produire des estimations transversales et longitudinales. Les estimations transversales donnent une image ponctuelle de la situation pour une année donnée. Les estimations longitudinales sont fondées sur une période plus longue allant jusqu'à six ans, même si les données sur le logement n'ont pas encore été recueillies pour toute la période. Les estimations longitudinales du présent rapport sont fondées sur les données des deux panels dont les résultats ont été analysés en bloc : les trois dernières années du panel 3 et les trois premières du panel 4.

Comparabilité avec les données du recensement

Le tableau 18 montre le pourcentage de ménages ayant dépensé 30 % ou plus de leur revenu du ménage total pour le logement. De ces estimations transversales, celles de 2001 sont fondées sur le recensement et celles pour 2002-2004 sont fondées sur l'EDTR. En règle générale, les estimations de l'EDTR et celles du recensement correspondent bien.

Tableau 18 Pourcentage des ménages ayant dépensé 30 %[1] ou plus de leur revenu du ménage total avant impôt pour les coûts d'habitation, 2001 à 2004 (données transversales)

	Recensement	Enquête sur la dynamique du travail et du revenue (EDTR)		
	2001	2002	2003	2004
		pourcentage		
Total	24,1	23,5	23,7	24,0
Locataires	39,6	39,2	40,0	39,8
Propriétaires	16,0	15,9	16,1	17,1

1. Les ménages ayant des RFLR égaux ou supérieurs à 100 % ***sont inclus***. Environ 3 % des ménages ont de tels RFLR. Habituellement, la SCHL exclut ces ménages de ses études sur l'abordabilité puisqu'il est difficile d'interpréter la situation financière de ces ménages. Les raisons pouvant expliquer que les RFLR soient supérieurs à 100 % comprennent : des périodes de référence différentes pour le logement et pour le revenu; des coûts d'habitation recueillis trop élevés (peut-être parce qu'il y a une entreprise à la maison, il est difficile de faire la distinction entre les coûts d'habitation et ceux de l'entreprise); des fluctuations de revenu provenant d'un travail autonome; le ménage a des revenus autres que les revenus habituels à consacrer au logement.

Annexe B Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) et norme d'abordabilité

Les coûts d'habitation des propriétaires comprennent les paiements d'hypothèque[15], les impôts fonciers, les frais de copropriété et les paiements pour les services d'utilité publique[16] (pour le combustible de chauffage, l'eau et l'électricité). Les coûts d'habitation des locataires comprennent les loyers et les paiements pour les services d'utilité publique. Les coûts d'habitation du ménage totaux annuels sont dérivés à partir de ces renseignements en vue d'une comparaison avec les revenus du ménage totaux annuels avant impôt. Les revenus avant impôt comprennent les transferts gouvernementaux, mais ne comprennent pas la soustraction des impôts. Les données sur le revenu sont recueillies pour chaque personne de 16 ans et plus et sont agrégées au sein du revenu du ménage. Environ 85 % des répondants à l'EDTR permettent l'utilisation de leurs données fiscales comme moyen de rechange pour répondre aux questions de l'enquête, ce qui améliore la qualité des données et limite le fardeau de réponse.

Les ménages qui consacrent moins de 30 % de leurs revenus au logement sont classés comme respectant la norme d'abordabilité. Les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leurs revenus au logement sont classés comme ne respectant pas la norme d'abordabilité, mais cela n'indique pas nécessairement qu'ils éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement. Bon nombre des ménages qui consacrent un pourcentage plus élevé de leurs revenus au logement le font par choix et ils ont suffisamment de revenus pour avoir accès à un logement convenable et adéquat pour moins de 30 % de leurs revenus dans leur région.

L'indicateur de la SCHL « Besoins impérieux de logement » ne classe que les personnes qui ne pouvaient se permettre un logement convenable et adéquat dans leur région comme ayant un besoin de logement. En fonction de l'application de cet indicateur aux données du recensement de 2001 par la SCHL, 20 % des *ménages* ont dépensé plus que la limite d'abordabilité, mais seulement 12 % avaient des besoins impérieux de logement[17]. Le présent rapport n'examine que la limite d'abordabilité de 30 %.

---

15. La portion du capital dans les paiements de l'hypothèque permet de constituer un avoir propre et donc d'accroître la richesse du ménage. Cependant, la ventilation des paiements d'hypothèque en fonction du capital et des intérêts n'est souvent pas connue des répondants et ne fait pas partie des renseignements recueillis par l'EDTR. Les propriétaires qui ont une hypothèques et qui consacrent 30% ou plus de leur revenu au logement (c.-à-d. qu'ils ne respectent pas la limite d'abordabilité) contribuent donc, contrairement aux locataires, à leur richesse.
16. Les coûts des services d'utilité publique sont consignés à la base de données de l'EDTR pour les locataires et les propriétaires en fonction des données du recensement.
17. Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2004. *2001 recensement Housing Series: Issue 3 Revised - The Adequacy, Suitability, and Affordability of Canadian Housing, Appendix Tableau 4, p.* 9. Research Faits saillants Socio-Economic Series 04-007. Ottawa: Société canadienne d'hypothèques et de logement https://www. SCHL-schl.gc.ca/odpub/pdf/63403.pdf

Annexe C Univers de l'étude

Tel que mentionné précédemment, le présent rapport donne des estimations transversales et longitudinales. Pour effectuer l'analyse longitudinale, il est nécessaire de travailler au niveau de la personne plutôt qu'au niveau du ménage, puisque l'univers du ménage est dynamique. Des ménages se créent, se modifient et se défont en raison de naissances, d'un mariage, d'un divorce, d'un décès et du départ ou de l'arrivée des membres du ménage, ce qui fait qu'il est difficile de suivre un ménage avec le temps. C'est pourquoi les caractéristiques du ménage (notamment les coûts d'habitation, les revenus et les RFLR) sont reliées à chacun des membres du ménage de l'EDTR.

Les résultats analytiques sont présentés en fonction des personnes en rapportant les nombres et les pourcentages de personnes qui font partie des ménages ayant les différentes caractéristiques. Pour faciliter les comparaisons entre les estimations longitudinales et transversales, la majeure partie de l'analyse transversale de la section 2 a également été effectuée au niveau de la personne.

Certaines exclusions de la population d'enquête sont nécessaires. Le tableau 19 montre le nombre de personnes qui ont été exclues et les raisons de l'exclusion. La première étape, seulement pour l'analyse longitudinale, était d'éliminer les personnes qui n'étaient pas présentes pour les trois années de l'enquête.

Afin que les résultats soient plus faciles à interpréter, les personnes qui font partie des ménages suivants ont également été exclues : a) les personnes dont le revenu du ménage ou les coûts d'habitation sont inférieurs ou égaux à zéro, b) les ménages dont un membre était exploitant agricole et c) les ménages qui comprennent plus d'une famille économique, c.-à-d. pour lesquels au moins une personne du logement n'est pas liée par le sang, le mariage ou l'adoption. Ces trois exclusions ont retiré environ 8 % de l'échantillon de l'analyse transversale, le plus grand nombre d'exclusions provenant du troisième critère.

Des revenus positifs et des coûts d'habitation sont essentiels pour interpréter le rapport des frais de logement au revenu (RFLR). Les ménages peuvent rapporter des revenus négatifs lorsque, par exemple, les revenus provenant d'un travail autonome ou les investissements comprennent des pertes plus importantes que les gains. Ces ménages dépendent habituellement de sources monétaires de rechange comme des prêts, des économies ou des gains en capital. Cependant, ces données ne sont pas recueillies dans l'EDTR, ce qui fait qu'il n'est pas possible d'évaluer la quantité d'argent dont dispose le ménage. De même, il est difficile d'interpréter le RFLR lorsqu'un ménage rapporte qu'il ne paie rien pour son logement, par exemple, lorsque le logement fait parti des avantages liés à un emploi.

Les exploitants agricoles sont exclus parce que leurs coûts d'habitation et leurs coûts d'exploitation de la ferme peuvent être tellement liés qu'il devient difficile d'obtenir une estimation fiable du coût de logement réel.

L'exclusion des ménages ayant plus d'une famille économique a été effectuée parce que les membres de certains de ces ménages peuvent prendre des décisions quant au logement au niveau de la famille ou de la personne et que toute estimation au niveau du ménage pourrait être difficile à interpréter[18]. Par exemple, dans un ménage comprenant des colocataires, chacun des colocataires a un revenu différent, même s'ils partagent le loyer de façon égale. Un RFLR calculé en fonction de leurs coûts d'habitation totaux et de la somme de leurs revenus n'aurait peut-être pas la même signification qu'un RFLR calculé pour une famille ou pour une personne vivant seule.

Finalement, les deux modèles présentés à la section 3 ont été appliqués seulement à la population adulte (âgée de 16 ans ou plus), parce que certaines questions concernant notamment le statut d'Autochtone, le statut d'immigrant et le niveau de scolarité n'ont pas été posées aux personnes de moins de 16 ans. Voir le tableau 19 pour obtenir un résumé de la dérivation des univers.

Tableau 19 Dérivation des univers de l'étude : dénombrements pondérés des personnes

	Univers transversal[1]			Univers longitudinal[1]	
	(section 2)			(section 2)	(section 3)
	2002	2003	2004	2002 à 2004	2002 à 2004
			nombre		
Nombre estimé de personnes à partir de l'EDTR	30 610 947	30 893 075	31 174 809	28 950 145	28 950 145
Après exclusion des personnes qui n'étaient pas présentes pendant les trois années (analyse longitudinale seulement)	...	...	...	27 107 455	27 107 455
Après exclusion des personnes qui avaient un revenu du ménage ou des coûts d'habitation négatifs ou égaux à zéro	30 568 370	30 835 231	31 102 100	26 992 822	26 992 822
Après exclusion des personnes faisant partie des ménages d'exploitants agricoles	29 977 252	30 233 333	30 506 003	26 310 812	26 310 812
Après exclusion des ménages ayant plus d'une famille économique	28 378 713	28 646 902	28 911 771	25 011 041	25 011 041
Après exclusion des personnes de moins de 16 ans (modèle de la section 3 seulement)	...	...	...	...	19 893 968

... n'ayant pas lieu de figure

1. L'univers transversal comprend les personnes de l'étude longitudinale (celles qui faisaient partie du panel au moment du lancement) et les cohabitants (ceux qui se sont joints aux personnes de l'étude longitudinale pendant la durée du panel), alors que l'univers longitudinal ne comprend que les personnes présentes au moment du lancement de chacun des panels.

18. Un ménage comprend toutes les personnes qui vivent dans un logement, alors qu'une famille économique ne comprend que les personnes liées par le sang, le mariage ou l'adoption qui vivent ensemble dans un logement.

Annexe D Distribution de l'échantillon pour les modèles

Deux modèles de régression ont été élaborés pour examiner la question : « Qui est le plus susceptible de consacrer 30 % ou plus de son revenu aux coûts d'habitation? »

L'objectif du premier modèle était de comparer les caractéristiques des ménages qui ont déjà (pour au moins une année) dépensé 30 % ou plus du revenu du ménage pour le logement aux caractéristiques des ménages qui ne l'ont pas fait. L'échantillon était séparé dans un groupe *déjà* (avec un RFLR égal ou supérieur à la limite de 30 % pour au moins une année entre 2002 et 2004) et le groupe *jamais* (avec un RFLR qui n'a jamais été au-delà de la limite de 30 % pendant les trois années).

Dans le deuxième modèle, l'objectif était de mettre l'accent sur la population qui dépense de façon permanente 30 % ou plus du revenu du ménage pour le logement, dans ce cas pendant toute la période de trois ans à l'étude. L'échantillon était divisé en un groupe qui dépensait *de façon permanente* 30 % ou plus de son revenu pour le logement et un groupe *jamais + occasionnellement* (avec un RFLR inférieur à la limite de 30 % pour au moins une année pendant la période de trois ans).

Le modèle 1 effectue une régression de l'indicateur *déjà* et le modèle 2 effectue une régression de l'indicateur *de façon permanente* en fonction des caractéristiques sociodémographiques et géographiques des Canadiens et des ménages dont ils font partie. Voir les tableaux 20 et 21 pour obtenir plus de renseignements quant à la façon dont l'échantillon a été divisé dans les groupes *jamais* et *de façon permanente*.

Remarquez que les modèles excluent les personnes de moins de 16 ans parce que certaines questions concernant notamment le statut d'Autochtone, le statut d'immigrant et le niveau de scolarité n'ont pas été posées aux enfants. Remarquez également que le revenu n'a pas été inclus dans les modèles parce qu'il fait partie du calcul de la caractéristique d'intérêt – le RFLR.

Tableau 20 Distribution de l'échantillon – Modèle 1 : A déjà dépensé 30 % ou plus

Canadiens qui font partie de ménages	Nombre de personnes dans l'échantillon (sans pondération)	Nombre estimé de personnes (pondéré)	Pourcentage du total (pondéré)
	nombre	nombre	%
N'ayant jamais dépensé 30 % ou plus du revenu pour le logement	32 442	14 451 901	72.6
Ayant déjà (au moins une année) dépensé 30 % ou plus du revenu pour le logement	**9 782**	**5 442 067**	**27.4**
Total	42 224	19 893 968	100.0

Tableau 21 Distribution de l'échantillon – Modèle 2 : Dépense de façon permanente 30 % ou plus

Canadiens qui font partie de ménages	Nombre de personnes dans l'échantillon (sans pondération)	Nombre estimé de personnes (pondéré)	Pourcentage du total (pondéré)
	nombre	nombre	%
N'ayant jamais OU ayant occasionnellement (pour une ou deux années) dépensé 30 % ou plus du revenu pour le logement	39 530	18 274 721	91.9
Ayant dépensé de façon permanente (pour les trois années) 30 % ou plus du revenu pour le logement	**2 694**	**1 619 247**	**8.1**
Total	42 224	19 893 968	100.0

Annexe E Les variables

Les variables du mode d'occupation, de la géographie et de la démographie décrites ci-dessous sont des facteurs qui peuvent être en corrélation avec l'abordabilité du logement et elles ont donc été incluses aux modèles.

Mode d'occupation

Propriétaires – ayant une hypothèque pendant les trois années

Propriétaires – n'ayant pas d'hypothèque pendant les trois années

Propriétaires – ayant changé de statut quant à l'hypothèque au cours de la période de trois ans

Locataires – loyer subventionné pendant les trois années

Locataires - loyer au prix du marché (catégorie de référence)

Locataires – ayant changé de statut quant au loyer subventionné pendant la période de trois ans

Changement de mode d'occupation – concerne les personnes qui ont été propriétaires et locataires pendant la période de trois ans.

Géographie

Toronto

Vancouver

Montréal

Ottawa/Gatineau (catégorie de référence)

Calgary

Edmonton

Victoria

Autres régions métropolitaines de recensement, agglomérations de recensement ou petits centres urbains

Région rurale

Changement – concerne les personnes qui ont déménagé d'un endroit à un autre parmi les villes mentionnées ci-dessus pendant la période de trois ans

Groupe d'âge

16 à 19 ans

20 à 29 ans

30 à 49 ans (catégorie de référence)

50 à 64 ans

65 ans et plus

- en fonction de l'âge en 2002

Statut de personne handicapée

Personne handicapée pendant l'une ou l'autre des trois années

Personne qui n'est pas handicapée pour les trois années (catégorie de référence)

- Les répondants déterminent s'ils éprouvent quelque difficulté que ce soit à effectuer des activités de la vie quotidienne et s'ils sont atteints d'une incapacité physique, mentale ou d'un problème de santé qui réduit le nombre ou les types d'activités qu'ils peuvent accomplir au travail, à l'école, à la maison, etc.
- les personnes qui répondent qu'ils ne savent pas ou qui refusent de répondre sont recodées comme n'étant pas handicapées

Statut d'Autochtone

Autochtone

Non-Autochtone (catégorie de référence)

- seuls les Autochtones hors réserve sont couverts par l'EDTR
- Les personnes qui ont répondu qu'elles ne savaient pas ou qui ont refusé de répondre sont recodées comme étant non autochtones dans la présente étude
- Les répondants classés dans l'EDTR comme étant des Autochtones (629 000 Autochtones hors réserve âgés de 16 ans et plus) ont donné au moins une des indications suivantes : ils sont des Indiens visés par un traité ou des Indiens inscrits tels que définis par la *Loi sur les Indiens* du Canada; leurs ancêtres étaient Cris, Micmacs, Métis, Inuits ou provenaient d'autres groupes autochtones. L'EDTR classe donc les personnes comme étant des Autochtones à l'aide de l'ascendance, ainsi qu'une mesure partielle de l'identité. En comparaison, l'estimation du recensement employée la plus souvent est fondée sur l'identité, plutôt que sur l'ascendance. Pour l'approche d'identité du recensement, les personnes de la catégorie autochtone ont répondu oui à au moins une des questions suivantes : Êtes-vous un Autochtone? Êtes-vous membre d'une bande indienne ou d'une première nation? Êtes-vous un Indien visé par un traité ou un Indien inscrit tel que défini dans la *Loi sur les Indiens* du Canada. L'approche d'identité du recensement a donné 471 000 Autochtones âgés de 15 ans et plus.

Minorité visible

Minorité visible

Ne fait pas partie des minorités visibles (catégorie de référence)

- les personnes qui ont répondu qu'elles ne savaient pas ou qui ont refusé de répondre sont recodées comme ne faisant pas partie des minorités visibles
- l'appartenance à une minorité visible est définie en fonction de trois questions : la langue maternelle, le groupe ethnique ou culturel de l'ascendance et le pays de naissance

Immigrants : Années au Canada avant 2002

0 à 9 ans

10 à 19 ans

20 à 29 ans

30 à 39 ans

40 années ou plus

Non-immigrant (catégorie de référence)

- en fonction du nombre d'années en 2002
- les personnes qui ont répondu qu'elles ne savaient pas ou qui ont refusé de répondre sont recodées comme étant non immigrantes

Type de famille

Couple (catégorie de référence)

Femme vivant seule

Homme vivant seul

Femme chef de famille monoparentale

Autre type de famille

Changement du type de famille

- en fonction de la situation familiale pour les trois années
- « changement » se rapporte au changement de type de famille pendant les trois années
- le principal soutien financier est utilisé comme personne de référence dans la dérivation de cette variable

Éducation

Niveau de scolarité inférieur au niveau secondaire

Diplôme d'études secondaires

Une certaine formation postsecondaire sans certificat

Une certaine formation postsecondaire avec certificat (catégorie de référence)

Baccalauréat

Diplôme d'études supérieures

- en fonction du plus haut niveau de scolarité atteint en date de 2002

Annexe F Les modèles

Les modèles de régression logistique estiment le rapport de cotes de l'événement Y dépendamment d'un ensemble donné de caractéristiques X de la façon suivante :

rapport de cotes = prob(Y|X)/(1- prob(Y|X) = exp(Xβ) ,

où β est le vecteur des paramètres d'intérêt.

Par une simple transformation, la probabilité de l'événement Y lorsqu'on a X peut être récupérée facilement :

Prob(Y|X)= 1/(1+exp(Xβ))

La probabilité de dépenser 30 % ou plus du revenu du ménage pour le logement pour au moins une année entre 2002 et 2004 (modèle 1) et la probabilité de dépenser 30 % ou plus du revenu du ménage pour le logement pour les trois années (modèle 2) peuvent être estimées à partir des caractéristiques X. Pour connaître les effets d'une variable en particulier sur ces deux probabilités, toutes les autres variables sont fixées à leurs valeurs moyennes. Puisque toutes les variables indépendantes sont des variables nominales, leurs valeurs moyennes seraient équivalentes à la part de l'échantillon pondéré.

Par exemple, pour retirer l'effet des handicaps afin de connaître l'effet de la ville, $X_{handicapé}$ est fixé à 0,365 et $X_{non\ handicapé}$ est fixé à 0,635 afin de refléter la composition de personnes handicapées au sein de l'échantillon. La même technique est appliquée à toutes les autres variables, à l'exception de X_{ville} au sein de laquelle la ville d'intérêt obtiendra une pondération de 100 % et toutes les autres villes n'auront aucune pondération. Il s'agit des mêmes fondements utilisés pour faire des comparaisons entre les villes.

Chacun des modèles a été exécuté avec des combinaisons de différentes variables et les estimations étaient relativement stables. Les résultats des modèles les plus généraux sont présentés dans le présent rapport. Le tableau 7 présente les probabilités estimées pour ces modèles.

La variable « revenu du ménage » n'a pas été incluse dans les modèles parce qu'elle fait partie du calcul de la caractéristique d'intérêt, c.-à-d. le RFLR.